



**PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
"CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO"**

AMPLASAMENT: JUD. BOTOSANI, MUN. BOTOSANI, STR. DRAGOS VODA, NR. 1A , NR. CAD./CF 66094.

BENEFICIAR: [REDACTED]

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

PROIECT NR: 199

- NOIEMBRIE 2022 -



BORDEROU GENERAL

1. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- COLECTIV DE ELABORARE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 816 din 20.12.2022
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
- ACT NOTARIAL NR. 69 DIN 07.01.2022,
- ACT NOTARIAL NR 1545 DIN 25.08.2022
- ACTE DE IDENTITATE ALE PROPRIETARILOR
- AVIZE/ACORDURI:
- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
- AVIZ GAZE NATURALE
- AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU, ASIGURAREA ACCESULUI LA PARCELĂ ȘI
AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI
- AVIZ ALIMENTARE APA SI CANALIZARE

2. PIESE DESENATE

NR.	DENUMIRE PLANSA	SCARA
U.00	INCADRARE IN ZONA	1:2000
U.01	SITUATIE EXISTENTA	1:500
U.02	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:200
U.03	REGLEMENTARI EDILITARE	1:500
U.04	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1:500



FOAIE RESPONSABILITATI

URBANISM	URB. ARH. MIHAI TULBURE
EDILITARE	ING. ANDREI CIORTU
DESENATOR	ARH. STAG. BUBURUZAN IULIAN
RIDICARE TOPOGRAFICA	GENERAL TOPOCAD PROIECT S.R.L.
STUDIU GEOTEHNIC	S. C. GEOFORAJ S.R.L.



MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea Lucrării	“CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO”
Proiectant	S.C. STRUCTURAL ENGINEERING DEVELOPMENT S.R.L.
Beneficiar	[REDACTAT]
Amplasament	Jud. Botosani, Mun. Botosani, str. Dragos Voda, nr.1A, CF 66094.
Numr Proiect	199/2022
Faza De Proiectare	P.U.D.

1.2 OBIECTIVUL LUCRARI

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 prin 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 SPALATORIE AUTO**”. Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 816 din 20.12.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil, Parter (P), cu destinația de spalatorie auto.

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 lucrărilor de construcții” - REPUBLICATĂ, 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 HCL 180/1999 prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3 BAZA LEGALA

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 - 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
- LEGE nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației;



- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- ORDIN nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației Modificat prin Ordinul 251/16.03.2012

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 urmăririi aplicării acestuia.

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

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1/200, 1/500 și 1/2000, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;

- situația existentă;

- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

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.

CAPITOLUL 2 - INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIA DEJA ELABORATA

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S din acte = 486.00 mp si S masurat = 486.00 mp**) este proprietatea privata conform act notarial nr.69 din 07.01.2022 si inchiriat pe 10 ani conform act notarial nr. 1545 din 25.08.2022 catre [REDACTAT].

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe Str. Dragos Voda , nr. 1A, Nr. Cad. 66094.

Terenul este situat în UTR nr 4, în cadrul unei zone centrale a municipiului (subzona Armeneasca).

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 816 din 20.12.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unei ridicări topografice. 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. 4 - SOFIAN** cu funcțiune dominantă **LMu2** (zona centrala si subzona Armeneasca) **și funcțiuni complementare admise: IS, Pp, GC+TE, CCr, CCp.**

Aceasta zonă funcțională este reglementată prin prevederile **art.7 din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.**

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv cu condiția aprobării în prealabil a **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** aferent obiectivului propus.

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează investitorul [REDACTAT], sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona în UTR nr. 4 - stabilite prin PUG - Botoșani



CAPITOLUL 3 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Str. Dragos Voda, nr. 1A. În prezent terenul are asigurat atât accesul carosabil, cât și cel pietonal din str. Dragos Voda și I.C. Bratianu.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Amplasamentul are o formă neregulată, dimensiunile fiind specificate în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil anexat.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

*Exista o constructie cu functia de locuinta la o distanta de 4.52 m fata de cladirea propusa.

- N – 5.00 m fata de limita de proprietate cu str. I.C. Bratianu (11.24 m pana in axul drumului, 21.61 m de la constructie pana la cea mai apropiata locuinta, 17.64 m de la platforma pana la cea mai apropiata locuinta)
- S – 6.48 m fata de limita de proprietate cu str. Dragos Voda (13.34 m pana in axul drumului)
- E – 1.00 m fata de limita de proprietate privata CF 52536; 6.51 m distanta fata de cea mai apropiata constructie, 21.04 m pana la cea mai apropiata locuinta.
- V – 3.80 m fata de proprietatea municipiului Botosani, 14.51 m distanta fata de cea mai apropiata constructie cu functiunea de Magazin.

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente diferind ca grad de uzură datorită vechimii fondului construit.

Zona învecinată este ocupată preponderent de unitati industriale, depozite, transport, hale industriale cat si zone rezidentiale.

Nu se propune imprejmuirea terenului pe niciuna din laturi.

Indici existenti de ocupare a terenului:

P.O.T. : 0.00% C.U.T. : 0.00

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	%
CONSTRUCTII EXISTENTE	0.00	0.00
SPATIU VERDE	486.00	100
TOTAL SUPRAFETE TEREN	486.00 mp	
PROCENT DE OCUPARE TEREN EXISTENT (POT)	0.00%	
COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN EXISTENT (CUT)	0.00	

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC



Zona studiată este o zonă centrală – rezidențială și instituții, servicii.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime de S+P+1, dar și de P, P+1, o arhitectură variată, cu finisaje diverse.

3.5 FUNCȚIUNILE CLADIRILOR

Zona studiată este o zonă centrală cu instituții, servicii și zone rezidențiale.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

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

- terenuri – domeniul privat al municipiului Botoșani;
- zona străzilor – domeniu public de interes local – Str. I.C. Bratianu/ Dragos Voda
- terenuri private – proprietate a unor persoane fizice sau juridice.

Terenul studiat aparține persoanelor fizice

CONFORM ACT NOTARIAL NR. 69 DIN 07.01.2022, Inchiriat lui
conform ACT NOTARIAL NR 1545 DIN 25.08.2022.

3.7 CARACTERISTICILE GEOFIZICE ALE TERENULUI DE AMPLASAMENT

- Conform normativului P100-1/2013 “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=50 ani, construcția este amplasată în zona 0,20 g ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $T_c=0,7s$, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

- Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu $q_{ref}=0,60$ kPa, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu normativul C1-1-3-2012 “Cod de proiectare. Încărcări date de vânt”.

- Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este $S_{ok}=2.5$ KN/m², conform normativ CR-1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”.

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. 2.

Folosința actuală: curți construcții - din acte: 486.00, măsurat: 486.00 mp



3.9 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Terenul studiat este situat într-o zonă ce dispune de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apa, canalizare, telefonizare, salubritate, gaze naturale, transport urban.

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI URBANISTICE

Ca 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 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei spalatorii auto cu regim de înălțime, Parter (P).

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

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.

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

a. Criterii compozitionale

- păstrarea unor relații neconflictuale cu vecinătățile;
- crearea de perspective interesante asupra clădirii propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din încăperile aflate în interiorul clădirii.

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;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

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



- imobilul cu amplasament independent pe lot, cu o retragere de min 3.00 m față de limita de proprietate stradală și o retragere de min 1.00 m față de o limita laterala a proprietății;

- asigurarea accesului principal carosabil și pietonal în lot se realizează din strada I.C. Bratianu. - Circulație cu sens unic

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafața parcelă studiată: 486.00 mp

Construcții existente menținute:

- nu este cazul;

Construcție propusă: OBIECTIV C1

- regim de înălțime P

o înălțime maximă la coamă 4.75 m – de la cota CTA;

o înălțime maximă la streșină 3.85 m – de la cota CTA;

- suprafață construită la sol – 118.95 mp;

- suprafață construită desfășurată – 118.95 mp;

Trotuare și alei

- suprafața ocupată = 224.71 mp

Spații verzi și grădină

- suprafața ocupată = 109.84 mp

Accesul la proprietate se face din str. I.C. Bratianu – pentru realizarea accesului auto/pietonal se va interveni la împrejmuirea existentă.

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

Pentru întocmirea documentației au fost depuse următoarele acte:

- TEMA DE PROIECTARE;
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 816 din 20.12.2022 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCİARA CF. NR. 66094;
- ACT NOTARIAL NR. 69 DIN 07.01.2022;
- ACT NOTARIAL NR 1545 DIN 25.08.2022;
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL;
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL.

4.2 FUNCIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei nu se modifică.

Pentru realizarea obiectivului de investiție – construire spalatorie auto, cu regim de înălțime, Parter (P), in incinta imobilului studiat, se propune următoarea zonificare funcțională:



A. zona edificabilă – SPALATORIE AUTO

- pentru clădirea spalatorie auto, zona edificabila propusa are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- fata de limitele stradale de proprietate **minim 3.00 m**;

- fata de limita laterala dreapta **minim 1.00 m** ;

- fata de limita laterala stanga **minim 3.00 m**;

- pentru construcția de spalatorie auto sunt luati in considerare următorii indicatori:

- regim de înălțime: **parter**;

- accese în clădire: se face din Str. Dragos Voda si Str. I.C. Bratianu;

- accesul pietonal se va asigura din Str. Dragos Voda si Str. I.C. Bratianu, printr-o alee pietonală;

- SC cca = 118.95 mp;

- SDCcca = 118.95 mp;

- SU cca = 107.29 mp;

- cota terenului amenajat(C.T.A.) la +0.10 m față de cota terenului natural (C.T.N.);

- cota pardoseală parter la +0.00 m față de cota terenului amenajat (C.T.A.);

- înălțime maximă 4.75 m la coamă , 3.85 m la streășină de la CTA

- funcționalități propuse:

- parter - boxa 1 S= 30.08 mp,

boxa 2 S= 30.08 mp,

boxa 3 S= 30.08 mp,

platforma neacoperita S= 32.50 mp,

camera tehnica S= 17.05 mp;

- caracteristici de performanță a construcției:

- categoria de importanță - D

- clasa de importanță a construcției - IV

- grad de rezistență la foc - II

- sistem constructiv propus:

Infrastructura

Infrastructura obiectivului este realizată printr-un sistem de fundații tip bloc si cuzinet, blocul avand dimensiunile 100x100x60 cm si cuzinetul dimensiunile de 40x40x60, din beton armat clasa C16/20 pentru talpa si clasa C20/25 pentru cuzinet, la o adâncime de - **1.40 m fata de cota +0.00**.

Armarea fundatiilor de tip bloc si cuzinet se va realiza cu bare independente din otel PC52 si etrieri din otel OB37, iar betonul utilizat pentru executia elementelor infrastructurii va avea clasa de rezistenta C16/20.

Suprastructura

Suprastructura obiectivului este alcatuita din stalpi din teava patrata metalica de 250x250x3 mm si inchideri din panouri prefabricate cu grosimea de 40 mm.



Acoperisul clădirii este compus din panouri sandwich cu grosimea de 40 mm , pozate pe o structura metalica de grinzi cuprinse intre dimensiunile RHS 100x50x3-150x100x4 dispuse dupa doua directii.

Sistemul de colectare si scurgere al apelor de pe invelitoare va fi alcatuit din jgheaburi, burlane si accesorii in concordanta cu instructiunile furnizorului.

Constructia va fi cu caracter provizoriu pe o durata de 10 ani conform contract de inchiriere nr. 1545/25.08.2022. Se va anexa prezentei documentatii acordul expres al proprietarilor in vederea edificarii obiectivului.

Zona circulatii in incinta imobilului

-Trotuare și alei betonate:

- suprafață ocupată = cca 0.00 mp – cuprinzând trotuare de protecție si alei de acces pietonal.

-Carosabil auto:

- suprafață ocupată = cca 224.71 mp – cuprinzând alei de acces auto.

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

-Spații verzi:

- suprafață ocupată = cca. 109.84 mp
- Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

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

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

4.3 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELR NOI

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U.02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Amplasarea construcției noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți. In cazul nerespectarii distantelor prevazute prin Codul Civil, se va intocmi un acord notarial cu vecinul.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de spalatorie auto.



4.4 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele sistematizate și acreditate prin agrement tehnic și declarație de conformitate.

Construcția propusă pe regim de înălțime parter, nu este dominantă în contextul actual al zonei.

4.5 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Parcela existentă nu deține construcții. Terenul este liber de orice sarcină - rețele subterane, beciuri, alte construcții.

4.6 MODALITATEA DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE

Aliniamentul (18.26m) se află la Str. I.C Bratianu și (10.17m) la Str. Dragos Voda, având un profil strădal de categoria III, reglementat prin retragerea împrejuririi și eliberarea terenului pentru folosința publică.

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din Str. I.C. Bratianu.

4.7 PRINCII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma parcelei, particularitățile topografice și amplasarea în raport cu clădirile situate pe parcelele învecinate.

4.8 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARII IMPUSE DE ACESTA

Parcela nu se află în zona de protecție a unui monument de arhitectură (Lista Monumentelor Istorice) sau a unui sit arheologic (Repertoriul Arheologic National).

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

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. Funcțiunea de spalatorie auto respecta funcțiunea dominantă a zonei.

4.10 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 816 din 20.12.2022. Amplasarea și accesul în parcelă permite amenajarea peisagistică a cadrului natural din incintă.

4.11 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi, amenajare peisagistică specifică unei parcele locuibile. Se prevede plantarea unei bariere vegetale care să atenueze zgomotele provenite din exploatarea obiectivului cu o lungime de 11m pe latura Nord și 20m pe latura EST.

4.12 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICILE

Profilul Strazilor Dragos Voda și I.C. Bratianu este de categoria III.

4.13 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARA

Construcția va avea cota ± 0,00 la cca. +0.10 m față de terenul amenajat. Aleea de acces propusă va urmări panta terenului existent. Vor fi executate lucrări de amenajare peisagistică.

4.14 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este următorul:

***Există construcții cu funcția de hală industrială la o distanță de 6.51 m față de clădirea propusă, și o locuință la distanță de 6,14 m pe latura de Est.**

- N – 5.00 m față de limita de proprietate cu str. I.C. Bratianu (11.24 m până în axul drumului)
- S – 6.48 m față de limita de proprietate cu str. Dragos Voda (13.34 m până în axul drumului)
- E – 1.00 m față de limita de proprietate privată CF 52536; 6.51 m distanță față de cea mai apropiată construcție
- V – 3.80 m față de proprietatea municipiului Botosani, 14.51 m distanță față de cea mai apropiată construcție cu funcțiunea de Magazin.



Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este conform planșa U.02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Densitatea pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:
Indicatorii urbanistici de densitate sunt reglementați de art. 7.3.24 din R.L.U.B.

*** Indicatori 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 calculul suprafețe construite desfășurate:, 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;

$$CUT = SD/ST = 118.95/486.00 = 0.24;$$

- 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.

$$POT = (SC/ST) * 100 = (118.95/486.00) * 100 = 24.48 \%;$$

$$\text{Numărul de niveluri întregi ale clădirii} - 1 \text{ niv} = (CUT/POT) * 100 = (0.24/24.48) * 100;$$

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.3.1.22. din R.L.U.B. și este Parter cu:
o înălțime maximă la streșină +3.85 m realizată față de cota terenului sistematizat;
o înălțime maximă la coamă de +4.75 m realizată față de cota terenului sistematizat.
În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare.

Prin proiect se asigură 2 locuri de parcare în incinta.

Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3. 26 din R.L.U.B.

Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 109.84 mp

4.15 ASIGURAREA UTILITATILOR

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

Alimentarea cu energie electrică

Energia Electrica necesara va fi asigurata prin bransament la rețeaua publica de alimentare executandu-se un racord pana la constructie.



Asigurarea agentului termic

Agentul termic va fi asigurat de o centrala termica pe combustibil gazos.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa a instalațiilor si echipamentelor va fi asigurata prin intermediul bransament la rețeaua publica de alimentare executandu-se un racord pana la constructia propusa.

Canalizare

Apele uzate provenite din exploatarea constructiei, vor fi preluate centralizat si conduse mai inatai catre un decantor, apoi separator de hidrocarburi, executandu-se apoi un racord pana la rețeaua de canalizare.

Apele pluviale sau meteorice de pe platforme vor fi preluate centralizat prin sistemul perimetrare de rigole si vor fi conduse catre separatorul de hidrocarburi, executandu-se apoi un racord pana la rețeaua de canalizare.

Apele pluviale sau meteorice de pe acoperis vor fi preluate centralizat prin sistemul perimetrare de jgheaburi si vor fi conduse pana la rețeaua de canalizare.

Deșeuri

Pentru evacuarea deșeurilor provenite din constructie se vor amplasa o serie de pubele de gunoi tip europubela in proximitatea limitei de proprietate stradala la o distanta minima de 10 m fata de cea mai apropiata fereastră conform Ordin Nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

4.16 BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUȘ, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI

Nr.	CONSTRUCTII / UTILITATI	EXISTENT			PROPUȘ		
		SC (mp)	SDC (mp)	%	SC (mp)	SDC (mp)	%
1	Obiectiv C1	0.00	0.00	0	118.95	118.95	24.48
2	Suprafata platforma neacoperita	0.00	0.00	0	32.50	32.50	6.69
4	Suprafata platforma betonata/carosabil	0.00	0.00	0	224.71	224.71	46.23
5	Suprafata spatii verzi	486.00	486.00	100	109.84	109.84	22.60
Total suprafete teren		486.00		100	486.00		100
Procent de ocupare teren (P.O.T.)		0.0%			24.48%		
Procent de utilizare teren (C.U.T.)		0.0			0.24		
Numar niveluri		0			1		



CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

Propunerea de intervenție urbanistică precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO, în BOTOȘANI, Str. Dragos Voda, nr. 1A, a rezultat în urma unei analize multicriteriale care a avut în vedere atât situația existentă, cât și a tendințelor de perspectivă previzibile a se dezvolta în zona de intravilan a municipiului în care se găsește localizat amplasamentul.

Funcționalitatea spalatorie auto cu regimul de înaltime parter propus a fi realizat pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei și este stabilit prin PUG HCL 180/1999 așa cum este cerut prin PUG aprobat pentru UTR nr. 4, LMu2 – zona centrala, subzona Armeneasca.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT 24.48 %

- CUT 0.24

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate, atât prin sporirea ponderii activităților economice în acest perimetru, cât și datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la str.Calea Nationala.

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (DTAC). După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele DTAC de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de impunere a condițiilor urbanistice în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

Întocmit,
Ing. Vlad IACOBITA

Coordonator,
Arh. Urb. Mihai TULBURE