

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, FOȘOR CU BECI, ANEXĂ
GOSPODĂREASCĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”



AMPLASAMENT: Jud. Botosani, Mun. Botosani, Str. Calea Națională, Nr. 114 B, CF 70442.

BENEFICIAR: ANIȚOIU GHEORGHE-GABRIEL și ANIȚOIU MIHAELA-ROXANA

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

PROIECT NR: 1

- APRILIE 2024 -

BORDEROU GENERAL

1. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- COLECTIV DE ELABORARE
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACTE DE PROPRIETATE PENTRU TEREN ȘI CONSTRUCȚIILE EXISTENTE PE TEREN
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ ACTUALIZATĂ VIZATĂ O.C.P.I.
- STUDIU GEOTEHNIC
- DECLARAȚIE NOTARIALĂ DE LA VECINI PENTRU AMPLASAREA ÎN PARCELA
- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
- AVIZ ALIMENTARE APA ȘI CANALIZARE
- AVIZ GAZE NATURALE
- AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU, ASIGURAREA ACCESULUI LA PARCELĂ ȘI AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI
- AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
- ACORD BANCA TRANSILVANIA
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
- ACTE DE IDENTITATE ALE PROPRIETARILOR

2. PIESE DESENATE

NR.	DENUMIRE PLANSA	SCARA
U.01a	INCADRARE ÎN ZONA ANEXA CU	1:2000
U.01b	INCADRARE ÎN ZONA PUG	1:2000
U.02	SITUAȚIE EXISTENTĂ	1:250
U.03a	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:250
U.03b	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:100
U.04	REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:250
U.05	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	1:250

FOAIE RESPONSABILITATI

URBANISM	ARH. URB. LADISLAU LĂCĂTUȘU
EDILITARE	ING. ANDREI ȘUTEU
DESENATOR	ARH. IVAN CEBOTARI
RIDICARE TOPOGRAFICA	GEOARP NORD EST S.R.L.
STUDIU GEOTEHNIC	S.C. GEOTECH LABORATORY S.R.L.

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea Lucrării	“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, FOIȘOR CU BECI, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI”
Proiectant	CEBOTARI IVAN ARCHITECTS SRL & DTAC DEVELOPMENT SRL
Beneficiar	ANIȚOIU GHEORGHE-GABRIEL ȘI ANIȚOIU MIHAELA-ROXANA
Amplasament	Jud. Botosani, Mun. Botosani, Str. Calea Națională, Nr. 114, CF 70442
Numr Proiect	1/2024
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 LOCUINȚĂ P+M, FOIȘOR CU BECI, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI**”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 203 din 19.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea a trei imobile cu regim de înălțime Parter (P), cu destinația de locuință unifamilială, anexă și foișor.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, funcționalitatea, respectiv configurația arhitecturală a clădirilor;
- 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 si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- 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 si 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 apărea 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 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIA DEJA ELABORATA

2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S din acte = 1076.00 mp**) este proprietatea lui ANIȚOIU GHEORGHE-GABRIEL ȘI ANIȚOIU MIHAELA-ROXANA.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe Str. Calea Națională, nr. 114 B, Nr. Cad. 70442.

Terenul este situat în UTR nr 30, în cadrul unei zone cu condiții de autorizare directă.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 203 din 19.03.2024 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. 30 – POȘTA VECHE** cu funcțiune dominantă **LMu1** și funcțiuni complementare admise: **IS, Lmu1, LMu2, I1, Pp, CCr.**

Această 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 ANIȚOIU GHEORGHE-GABRIEL ȘI ANIȚOIU MIHAELA-ROXANA, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă în UTR nr. 30 – stabilite prin PUG – Botoșani.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe Calea Națională nr. 114 B și are acces auto și pietonal la aceasta prin terenul cu nr. Cad 70439 având cota parte de ½ din acesta. În prezent terenul este liber de construcții.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

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

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- N – Proprietate Privata – CF 68131;
– 2.0 m de la limita de proprietate la cea mai apropiată construcție propusă;
- S – Proprietate privata -CF 55215/CF 55169;
– 2.0 m de la limita de proprietate la cea mai apropiată construcție propusă;
- E – Proprietate Privata -CF 71022/ Cale de acces CF 70436 ½ cota parte;
– 2.0 m de la limita de proprietate la cea mai apropiată construcție propusă;
- V – Proprietate privata -CF 52432;
– 2.0 m de la limita de proprietate la cea mai apropiată construcție propusă;

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 funcțiuni rezidențiale.

Indici existenți de ocupare a terenului:

P.O.T. : 0.0%

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	0.0	0.0
SPATIU VERDE NEAMENAJAT	1076	100
TOTAL SUPRAFETE TEREN	1076 mp	
PROCENT DE OCUPARE TEREN (POT)	0.0%	
COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN (CUT)	0.0	

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă rezidențială.

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 FUNCTIUNILE CLADIRILOR

Zona studiată prezintă funcțiuni rezidențiale și complementare.

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. Calea Natională
- terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul studiat aparține persoanei fizice ANIȚOIU GHEORGHE-GABRIEL și ANIȚOIU MIHAELA-ROXANA.

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 acțiuni zăpezii asupra construcțiilor”.

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

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

Folosința actuală: curți construcții și arabil - 1076 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 realizarea lucrărilor de construire a unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime, Parter (P) și construirea unei anexe și a unui foișor.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune de locuință privată 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 pozitionale

- 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 2.00 m față de limita de proprietate stradală, cu o retragere de min 2.0 m față de o limita laterala a proprietății și retragere de 2.00 m față de limita posterioară a proprietății cu acordul prealabil al vecinilor;
- asigurarea accesului principal carosabil și pietonal în lot se realizează din str. Calea Nationala prin intermediul terenului cu nr. Cad 70439 avand statut de cale de acces detinut in proporție de ½ cotă parte.

Investiția propusă are următoarele caracteristici:

Suprafața parcelă studiată: 1076.00 mp

Construcții existente menținute:

- nu este cazul;

Construcție propusă: OBIECTIV C1-Locuință

- regim de înălțime Parter
- o înălțime maximă la coamă 7.05 m – de la cota CTA;
- o înălțime maximă la streășină 4.18 m – de la cota CTA;
- suprafață construită la sol – 283.8 mp;
- suprafață construită desfășurată – 283.8 mp;

Construcție propusă: OBIECTIV C2-Anexă

- regim de înălțime Parter
- o înălțime maximă atic 3.50 m – de la cota CTA;
- suprafață construită la sol – 25.9 mp;
- suprafață construită desfășurată – 25.9 mp;

Construcție propusă: OBIECTIV C3-Foișor

- regim de înălțime Parter
- o înălțime maximă atic 3.50 m – de la cota CTA;
- suprafață construită la sol – 35.7 mp;
- suprafață construită desfășurată – 35.7 mp;

Trotuare și alei

- suprafața ocupată alei pietonale = 253.5 mp
- suprafața ocupată carosabil = 60.1 mp

Spații verzi și gradină

- suprafața ocupată = 417 mp

Accesul la proprietate se face din str. Calea Națională – pentru realizarea accesului auto/pietonal se va interveni la împrejmuirea existentă aferentă nr. Cad 70439 – cale de acces.

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;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA CF. NR. 70442/70439;
- CONTRACTUL DE VANZARE NR. 4092 DIN 27.12.2019;
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL;
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL.

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

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

Pentru realizarea obiectivelor de investiție cu regim de înălțime Parter (P), în incinta imobilului studiat, se propune următoarea zonificare funcțională:

A. zona edificabilă

- zona edificabilă propusă pe amplasament are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- fata de limita stradala (cale de acces privată) de proprietate **minim 2.00 m**;
- fata de limita laterala dreapta **minim 2.00 m** ;
- fata de limita laterala stanga **minim 2.00 m**;
- fata de limita posterioara **minim 2.00 m**;
- pentru construcțiile propuse sunt luati in considerare următorii indicatori:
- regim de înălțime: **parter**;

- acces în clădire: se face din Str. Calea Națională prin intermediul terenului cu nr. Cad 70439 – cale de acces cu cotă parte de ½.
- accesul pietonal se va asigura din calea de acces, printr-o alee pietonală;
- SC totală cca = 345.4 mp;
- SDC totală cca = 345.4 mp;
- SU totală cca = 246.8 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.);
- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcțiilor – IV
- grad de rezistență la foc – II
- sistem constructiv propus:

Infrastructura

Sistemul de fundare al construcției este format din grinzi de fundare continue din beton armat clasa C20/25.

Talpa grinzilor va avea dimensiunile secționale de 60 x 40 cm și se vor realiza pe un strat de beton de egalizare cu grosimea de 5 cm, clasa C12/15. Elevațiile grinzilor vor avea lățimea de 35 cm.

În cazul în care apare necesitatea realizării unor săpturile cu pereți verticali sprijiniți cu înălțimea mai mare de 3.00 m, prin grija beneficiarului, se va contracta un proiectant de specialitate pentru proiectarea sprijinirilor în conformitate cu NP-120/2014 - "Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane".

Armarea tuturor elementelor structurale de la nivelul infrastructurii se va realiza cu bare independente din oțel tip BST500S clasa C de ductilitate. Sub pereții de zidărie se va dispune o hidroizolație rigidă la fel și pe tot conturul exterior al fundațiilor perimetrare precum și pereții subsolului, se va dispune o hidroizolație precum și protecție pentru hidroizolație.

Stratul suport al pardoselii va avea 12 cm grosime și se va realiza din beton clasa C20/25 armat cu plase sudate Ø6/100/100mm. Sub pardoseală este prevăzut un strat de polistiren extrudat cu grosimea de 10cm. Între stratul de beton și cel de termoizolație se va dispune o folie de polietilena. Întregul sistem pardoseală-termoizolație va fi dispus pe un strat filtrant de 15 cm de pietriș.

În cadrul execuției infrastructurii, prin grija responsabilului tehnic cu execuția, a șefului de punct de lucru și a dirigintei de șantier, se vor respecta prevederile normativului NE012/2-2022 cu privire la:
- turnarea betonului; compactarea betonului; cofrarea; decofrarea; protecția betonului după turnare; armături din oțel beton; stratul de acoperire cu beton; înnădirea barelor; controlul calității; recepția, măsuri NTS și PSI.

Suprastructura

Structură de rezistență a construcției va fi alcătuită din cadre (stâlpi și grinzi) din beton armat monolit de clasa C20/25 dispuse ortogonal pe cele două direcții principale ale clădirii.

Stâlpii vor avea secțiunea transversală 30x30cm și 30x130cm și se vor arma cu bare longitudinale și transversale (etrieri) din oțel BST500S clasa C de ductilitate.

Grinzile la nivelul suprastructurii vor avea lățimea de 25 cm și înălțimea de 40 respectiv 50 cm și se vor arma longitudinal cu bare independente dispuse astfel: trei la partea superioară, trei respectiv patru la partea inferioară. Etrierii disuși transversal vor avea diametrul de 8 mm și se vor dispune la 10 și 20 cm distanță interax conform detaliilor de execuție.

Planșeul peste parter se va realiza din beton armat monolit cu grosimea de 18 cm și se vor arma cu bare independente din oțel Bst500s clasa C de ductilitate.

Pereții perimetrali de închidere se vor realiza din zidărie de cărămidă ceramică cu goluri verticale cu grosimea de 25 cm. Pereții nu sunt tratați ca și elemente structurale.

Acoperișul va fi realizat de tip șarpantă din lemn de clasă minim C20, prelucrat rectangular, în sistem de căpriori, pane. Învelitoarea va fi din tablă tip tablă fălțuită și se va monta pe așteriala din scândură.

Zona circulației în incinta imobilului

-Trotuare și alei betonate:

- suprafață ocupată = cca 253.5 mp – cuprinzând trotuare de protecție și alei de acces pietonal.

-Carosabil auto:

- suprafață ocupată = cca 60.1 mp – cuprinzând alei de acces auto.

Detalierea categoriilor de lucrări necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faze de proiectare: DTAC+Pth+DE.

-Spații verzi:

- suprafață ocupată = cca. 417 mp

• Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și pomi.

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;
- EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA CF. NR. 70442/70439;
- CONTRACTUL DE VANZARE NR. 4092 DIN 27.12.2019;
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL.
- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

• Construcțiile studiate 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 construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U.03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Amplasarea construcțiilor noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți. În cazul nerespectării distanțelor prevăzute prin Codul Civil, se va întocmi un acord notarial cu vecinul.

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.

Construcțiile propuse pe regim de înaltă parter, nu sunt dominante în contextul actual al zonei.

4.5 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

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

4.6 MODALITATAI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE

Aliniamentul (12.05 m) se afla la o distanță de peste 124 m de Str. Calea Națională având profil stradal de categoria a III.

Accesul pietonal si carosabil se va realiza din Str. Calea Națională prin intermediul terenului cu nr. Cad 70439, având folosința de cale de acces și cotă parte de ½.

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

Amplasarea obiectivelor s-a realizat luând în calcul forma parcelei, particularitatile topografice, studiul de însorire și amplasarea în raport cu clădirile situate pe parcelele invecinate.

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 arhitectura (Lista Monumentelor Istorice) sau a unui sit arheologic (Repertoriul Arheologic National).

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

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. Amplasarea si accesul in parcela permite amenajarea peisagistica a cadrului natural din incinta.

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 peisagistica specifică unei parcele locuibile.

4.12 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICILE

Profilul Str. Calea Națională este de categoria III, accesul la parcela se realizează prin cale de acces privată din strada Calea Națională.

4.13 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA NECESARA

Construcțiile vor avea cota ± 0,00 la cca. +0.10-+0.45m față de terenul amenajat. Aleile perimetrare propuse vor urmări panta terenului existent. Vor fi executate lucrari de amenajare peisagistica.

4.14 REGIMUL DE CONSTRUIRE

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

- N – Proprietate Privata – CF 68131;
– 2.0 m de la limita de proprietate la cea mai apropiata constructie propusă;
- S – Proprietate privata -CF 55215/CF 55169;
– 2.0 m de la limita de proprietate la cea mai apropiata constructie propusă;
- E – Proprietate Privata -CF 71022/ Cale de acces CF 70436 ½ cota parte;
– 2.0 m de la limita de proprietate la cea mai apropiata constructie propusă;
- V – Proprietate privata -CF 52432;
– 2.0 m de la limita de proprietate la cea mai apropiata constructie propusă;

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este conform planșa U.03 – 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;

$$CUT = SD/ST = 345.4/1076.00 = 0.32 - PROPUS;$$

- 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.

$$POT = (SC/ST) * 100 = (345.4/1076.00) * 100 = 32.1 \% - PROPUS$$

Numărul de niveluri întregi ale clădirilor – 1 niv = (CUT/POT)X100 = 1 – PROPUS;

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 – 4.18 m realizata față de cota terenului sistematizat;

o înălțime maximă la coamă de – 7.05 m realizata 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. 417 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 bransamentul proiectat la rețeaua publica de distributie executandu-se un racord pana la constructie, suplimentar se vor monta panouri electrice.

Asigurarea agentului termic

Agentul termic va fi asigurat de o centrala termica pe combustibil gazos sau prin intermediul unei pompe de caldură.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa a instalațiilor si echipamentelor va fi asigurată prin intermediul bransamentului proiectat la rețeaua publica de distributie, executandu-se un racord pana la constructia propusa.

Canalizare

Apele uzate provenite din exploatarea constructiei, vor fi preluate centralizat si conduse catre rețeaua de canalizare, executandu-se un racord pana la constructie.

Apele pluviale sau meteorice vor fi preluate centralizat prin sistemul perimetrare de rigole si vor fi conduse catre drenuri așasate in spatiile verzi.

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+C2+C3	0	0	0	345.4	345.4	32.1
2	Suprafata platforma pietonala	0		0	253,5		23.6
4	Suprafata platforma carosabil	0		0	60.1		5.8
5	Suprafata spatii verzi	1076		100	417		38.5
Total suprafete teren		1076		100	1076		100
Procent de ocupare teren (P.O.T.)		0.0%			32.1%		
Procent de utilizare teren (C.U.T.)		0.0			0.32		
Numar niveluri		0			1		

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Propunerea de interventie urbanistica precum și reglementările urbanistice aferente, pentru obiectivul de CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, FOIȘOR CU BECI, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORD UTILITĂȚI, în BOTOȘANI, Str. Calea Națională, nr. 114 B, a rezultat in 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 construcțiilor cu regimul de inaltime parter propus a fi realizat pe acest amplasament, se încadrează în caracterul funcțional al zonei si este stabilit prin PUG HCL 180/1999 asa cum este cerut prin PUG aprobat pentru UTR nr. 30, LMu1.

Pentru implementarea proiectului se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT 32.1 %

- CUT 0.32

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate prin îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la str. Calea Națională.

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (DTAC+PTh+DE). 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,
Arh. Ivan Cebotari

Coordonator,
Arh. Urb. Ladislau Lăcătușu