

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

***CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M
ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN***

FAZA PROIECTARE : ***P.U.D.***

PROIECTANT GENERAL : ***S.C. "ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.***
*Mun. / Jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1
J7/445/17.10.2016, CUI 36640493*

INIȚIATOR/ BENEFICIAR : ***PERSOANA FIZICA***

AMPLASAMENT : ***Str. SĂVENILOR nr.73A, mun./jud. Botoșani
nr. CAD 66403, CF 66403***

RESPONSABILI :

**COORDONATOR:
URBANISTIC** : ***Arh. Mihai G.TULBURE***

ELABORATORI : ***Arh. Alexandra Laura POPA***

Ing. Petru Iulian OLARU

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 579/ 05.09.2022, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI
- Acte de proprietate pentru teren
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Ridicare topografică
- Studiu Geotehnic
- Declarație notarială pt. asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate
- aviz amplasament energie electrică
- aviz amplasament apă+canalizare
- aviz gaze naturale
- aviz telefonie Orange
- aviz securitatea la incendiu

<i>piese desenate</i>	PUD 01	încadrare în zonă	sc. 1:2000
	PUD 02	situație existentă	sc. 1:200
	PUD 03	reglementări urbanistice	sc. 1:200
	PUD 04	reglementări tehnico - edilitare	sc. 1:200
	PUD 05	obiective de utilitate publică	sc. 1:200

ÎNTOCMIT,

Arh. Alexandra Laura POPA

COORDONATOR URBANISTIC,

Arh. Mihai G.TULBURE

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1. GENERALITĂȚI

1.1 Date identificare studiu

<i>denumirea lucrării</i>	construire locuință P+M și împrejmuire teren <i>Strada Săvenilor nr.73, mun./jud. Botoșani</i> <i>nr. CAD 66403, CF 66403</i>
<i>proiect</i>	nr. 111 / 2023
<i>proiectant general</i>	S.C.”ARHISFERA CONSTRUCT” S.R.L. mun. / jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1
<i>beneficiar</i>	PERSOANA FIZICA

1.2 Obiectul lucrării - temă program

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela de teren, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 540/08.07.2021, eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire P+M și împrejmuire teren** pe Strada Săvenilor nr.73, mun.Botoșani, jud. Botoșani.

La elaborarea PUD s-a urmărit și optimizarea circulațiilor carosabile - pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru această zonă.

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului administrativ al municipiului Botoșani, situat în intravilan.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât dorința inițiatorului de a promova obiectivul de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- modul de asigurare a acceselor la obiectiv, precum și soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incintă;
- integrarea noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare.

1.3 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă (din acte) și are următoarea structură - conținut:

- *piese scrise* *memoriu general PUD*
- *piese desenate* (*planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.*)

Memoriul general PUD cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Reglementările de Urbanism enunțate sub forma unor permisiuni și / sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Piese desenate, constituite pe suport topografic la scara 1 / 200, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.4 valoare tehnică și juridică a PUD

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

Pe baza PUD aprobat și, în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

1.5 mod de prezentare

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

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1 cartarea fondului construit

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul municipiului Botoșani. În zona studiată, în decursul timpului, au fost înființate gospodării cu clădiri de locuit având un regim de înălțime de P / P+M. În ultima perioadă, în zona se desfășoară un proces susținut de înființare și reabilitare de gospodării și de înlocuire a fondului construit vechi cu clădiri de locuit noi.

Suprafața de teren studiată are deschidere pe o latura la strada Săvenilor și este alcătuită din:
- Teren proprietate privată **PERSOANA FIZICA**

Accesul existent la parcelă este asigurat din strada Săvenilor drum de acces modernizat, aflat pe latura de est a proprietății.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren de 442,0 mp, sunt următorii:

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

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici existenți aferenți construcției sunt detaliați în planșa PUD02 – SITUAȚIE EXISTENTĂ.

2.2 regimul juridic

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul municipiului Botoșani, este alcătuit din terenul identificat prin : Nr.CAD 66403, CF 66403.

Imobilul este proprietate a lui **PERSOANA FIZICA**, terenul fiind dobândit ca urmare a:

- Contractului de Vânzare nr.571/30.03.2017, S=442,00 mp.

Folosința actuală a terenului este de teren curți de construcții, teren arabil.

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOȘANI, imobilul studiat se afla în UTR nr.36 LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.

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

2.4 analiză a fondului construit

Terenul studiat se afla în partea nordică a intravilanului municipiului Botoșani. Zona de amplasament cu folosință teren curți de construcții, urmare reconstituirii dreptului de proprietate de după anii '90 și ulterior a parcelărilor, cunoaște în ultima perioadă un ritm susținut de înființare / construire de noi gospodării, cu clădiri de locuit având amplasament individual pe lot, având regim de înălțime P, P+1.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din BCA sau blocuri ceramice; zidărie din chirpici, acoperită cu azbociment, tabla și țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate.

2.5 căi de comunicații

Terenul studiat este delimitat pe o latură de strada Săvenilor cu un profil transversal de 16,70 m variabil pe lungimea acestuia.

Drumurile existente în zona studiată, sunt modernizate și au dimensiuni variabile ale profilului transversal așa cum este constatat în parcursul longitudinal al acestora.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Zona studiată dispune de următoarele utilități urbane: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, salubritate, rețele de telecomunicații amplasate în profilul transversal al străzii.

3. REGLEMENTĂRI – PROPUNERE DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ

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

3.1 elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de înființare a unei gospodării, cu o clădire de locuit P+M și împrejmuire teren.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții de locuit într-o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurația terenului, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zona.

3.2 descrierea soluției

Respectând obiectivele 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 funcțiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Orientarea clădirii de locuit față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea **însoririi** (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, a tuturor încăperilor;
- Asigurarea **iluminatului natural**;
- Asigurarea **confort psihologic** (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise);
- pentru construcția de locuit propusă C1 sunt avuți în vedere următorii indicatori:
 - regim de înălțime: parter+masardă (P+M),
 - accese în clădire:
 - acces principal la fațadă estică, cu o alee pietonală de 1,30 m lățime;
 - SC= 79,62 MP
 - SDC= 155,0 MP

- cota pardoseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 109,4);
- funcționalități propuse:
 - PARTER : - cameră de zi și dependințe (vestibul, casa scării bucătărie, baie, cameră centrală termică,depozitări);
 - MANSARDĂ: - dormitoare și dependințe (casa scării,baie, hol distribuție);
- caracteristici de performanță a construcției:
 - categoria de importanță - D
 - clasa de importanță a construcției – IV
 - categoria de pericol de incendiu – C
 - grad de rezistență la foc - II
- la limita de proprietate spre NE se propune un perete orb sau un perete cu ferestre opace și tâmplării fixe pentru respectarea prevederilor Codului Civil
- sistem constructiv propus:
 - fundații continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
 - stâlpișori, grinzi, planșeu și centuri din beton armat, turnat monolit;
 - zidărie portantă din cărămidă cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
 - planșeu din beton armat;
 - șarpanta din lemn, în patru ape;
 - streșină (cu căpriori aparenti) de 90 cm lățime;
 - învelitoare din țiglă ceramică, jgheaburi și burlane confecționate din tabla protejată anticoroziv;
 - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate;
 - tâmplărie exterioară din lemn stratificat (sau PVC pentacameră) culoare maron, cu geam termopan;
 - trotuar de protecție de 60 cm lățime, din beton placat cu piatră naturală perimetral construcției;
 - pardoseli din parchet în încăperile de locuit și din gresie ceramică în dependințe;
 - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereți și tavane;
 - zugrăveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare;
 - placcaje de faianță în grupuri sanitare și bucătărie;
 - tâmplărie interioară din lemn.

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt detaliați în planșa PUD03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

3.3 organizarea circulațiilor

În cadrul PUD s-au analizat relațiile amplasamentului cu drumul existent și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Analiza situației existente a evidențiat faptul că drumul existent la limita de proprietate estică, este modernizat și se încadrează în dimensiunile profilul transversal din reglementările specifice.

- *strada Săvenilor*, cu un profil transversal existent de 16,70 m, astfel:
 - carosabil existent 8,95 m -> menținut 8,95 m;
 - trotuare existent 4,65+3,10 m -> menținut 4,65+3,10 m;
 - profil transversal existent 16,70 m -> menținut 16,70 m.

- aceasta este o *stradă de categoria a III-a de folosință locală*, care va deservi accesul la parcele.

Accesul pietonal, prevăzut se va realiza în partea estică a amplasamentului, este continuat către platforma accesului principal în clădirea de locuit, cu alee pietonala cu o lățime de 1,30 m.

Accesul carosabil, prevăzut se va realiza în partea estică a amplasamentului cu platformă carosabilă de o lățime de 3,50 m. Aleea carosabilă propusă, asigură și platforma de parcare ocazională pentru un autoturism, ce va deservi construcția propusă. În dreptul acesteia se va teși bordura.

Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală, relativ continuă pe direcția V - E, situație care asigură evacuarea naturală a apelor meteorice.

Lucrările de sistematizare verticală la noul obiectiv vor avea în vedere atât evitarea mișcărilor de terasamente, cât și respectarea caracteristicilor existente ale terenului natural și ale construcțiilor existente din zona de amplasament.

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

În urma propunerii urbanistice nu se vor face schimburi sau concesiuni de terenuri.

3.5 regimul de aliniere

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

- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare, corespunzător procentului de ocupare la sol, stabilit prin Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani și a Regulamentului de Urbanism aferent zonei;
- necesitatea adaptării la condițiile concrete din teren privind amplasarea construcțiilor propuse și raportat la arterele de circulație.

Având în vedere cele de mai sus, prin soluția adoptată, pentru clădirea de locuit se propune *un aliniament distinct*, față de limita de proprietate la stradă.

Aliniamentul propus al noii locuințe C1 este de 25,25 m față de axul străzii și 16,25 m față de limita de proprietate.

3.6 regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirii solicitate prin temă de către inițiator;
- necesitățile compozițional arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios în zona în care se regăsește amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

Analiza fondului construit existent, criteriile urbanistice și funcționale prezentate în capitolele anterioare, au condus la opțiunea promovării lucrărilor de construire pentru realizarea:

- clădire de locuit, cu înălțimea la cornișă de la CTS de 4,20 m ;

3.7 utilizarea terenului

Pentru obiectivul ce face obiectul prezentei intervenții urbanistice, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurate construite, la suprafața de teren aferentă imobilului, în suprafața de 442,00 mp.

Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele: - PUD 02 – plan situație existentă, respectiv **POT PROPUS = 18,00 %**
- PUD 03 –reglementări urbanistice. **CUT PROPUS = 0,35**

3.8 spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare a construcției propuse s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent – teren curți construcții, teren arabil.

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

3.9 bilanț teritorial

Bilanturile teritoriale aferente zonei studiate pentru prezenta intervenție urbanistică existentă cât și propusă sunt detaliate pe planșele - PUD 02 , PUD 03 .

3.10 echipare tehnico edilitară

alimentarea cu apă

Se prevede alimentarea cu apă prin racordarea la rețeaua edilitară existentă în profilul transversal al străzii Săvenilor.

alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu branșament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente în profilul transversal al străzii Săvenilor.

canalizarea

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede racordarea la rețeaua edilitară de evacuare a apelor reziduale existentă în profilul străzii Săvenilor.

alimentarea cu căldură

Pentru încălzirea obiectivului se prevede alimentarea cu gaze naturale cu branșament pozat la limita de proprietate stradală și racordarea la rețeaua edilitară existentă în profilul transversal al străzii Săvenilor.

deșeuri

Se prevede asigurarea colectării selective (pubele) a deșeurilor provenite din imobilul de locuit și evacuarea acestora de către operatorul urban de gospodărie orășenească. Acestea se vor amplasa la strada Săvenilor.

4. CONCLUZII

Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează promovarea și realizarea obiectivului – *construire locuință Parter+Masardă P+M și împrejmuire teren*, zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit.

ÎNTOCMIT,
Arh. Alexandra Laura POPA

COORDONATOR URBANISTIC,
Arh. Mihai G.TULBURE

Februarie 2023

- **OBIECTIV STUDIU P.U.D. :** **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M
ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
- **Amplasament :** *strada Săvenilor nr.73A, mun./jud. Botoșani
nr. CAD 66403, CF 66403*
- **Inițiator și investitor :** **PERSOANA FIZICA**

LISTĂ VECINI

ADRESE DE CORESPONDENȚĂ :

1.
2.
3.
4.