

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1. GENERALITĂȚI

1.1 Date identificare studiu

<i>denumirea lucrării</i>	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E SI ÎMPREJMUIRE TEREN str.Sos Iasului nr.61, mun./jud. Botoșani nr. CAD 58467, CF 58467
<i>proiect</i>	nr. 158/2023
<i>proiectant general</i>	S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L. mun. / jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1
<i>beneficiar</i>	BOBOC ANDREI

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. 475 din 07.08.2023, 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 locuința S+P+1E si Împrejmuire teren** pe str.sos Iasului nr.61, 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.

portantă din BCA sau blocuri ceramice; zidărie din chirpici, acoperită cu azbociment, tabla și țiglă ceramică; 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

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 și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, rețele de telecomunicații amplasate în profilul transversal al străzii, salubritate și transport urban, televiziune prin cablu.

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, 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 locuințe S+P+1E și împrejurimi .

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.

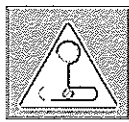
3.2 descrierea soluției

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 funcțiunilor 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 C1 sunt avuți în vedere următorii indicatori:

- regim de înălțime: subsol+parter+etaj (S+P+E),



- pentru construcția de locuit C1 sunt avuți în vedere următorii indicatori:
 - regim de înălțime: subsol+parter+etaj (S+P+E),
 - acces în clădire:
 - acces principal la fațadă sud-estică, cu o alee pietonală de 1,0m lățime;
 - SC= 140,0 MP
 - SDC= 305,0 MP
 - cota pardoseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 162,88);
 - funcționalități propuse:
 - SUBSOL : - depozitări;
 - PARTER : - cameră de zi, salon și dependințe (vestibul, casa scării, bucătărie, baie, cameră centrală termică,depozitări);
 - ETAJ : - 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 la incendiu – C
 - grad de rezistență la foc - II
 - la fațada vestică se propune perete antifoc pentru asigurarea securității la incendiu;
- 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/BCA cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
 - planșeu din beton armat;
 - șarpanta din lemn, în mai multe ape;
 - streășină (cu căpriori aparenti) de 90 cm lățime;
 - învelitoare din țiglă metalică/ceramică, jgheaburi și burlane confecționate din tablă protejată anticoroziv;
 - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare albă ori pastelate;
 - tâmplărie exterioară din lemn stratificat (sau PVC pentacameral) cu geam termopan;
 - trotuar de protecție de 90 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.

Indicatorii urbanistici propuși, aferenți acestor construcții ulterior reglementărilor urbanistice propuse:

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



SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL

aleea Viilor, nr.1, sc.B, et.2, ap.9, Botoșani
J7/445/17.10.2016 CUI 36640493

- 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 unei locuințe S+P+1E și împrejmuire teren

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 desfășurat construite, la suprafața de teren aferentă imobilului, în suprafața de 528 mp.

Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele:

- PUD 02 – plan situație existentă, respectiv
- PUD 03 – reglementări urbanistice.

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 – arabil.

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

3.9 bilanț teritorial

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

3.10 echipare tehnică edilitară

alimentarea cu apă

În zona amplasamentului nu există rețea de apă potabilă. Alimentarea cu apă rece se va face printr-un sistem propriu-puț forat. În momentul extinderii rețelei de apă potabilă se va face racordul la aceasta.

alimentarea cu energie electrică

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

canalizarea

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede înființarea unui sistem propriu cu bazin vidanjabil impermeabilizat.

alimentarea cu căldură

Pentru încălzirea obiectivului se va instala un sistem de încălzire pe centrală termică pe gaze naturale. Se prevede alimentarea cu gaze naturale cu bransament pozat la limita de proprietate stradală și racordarea la rețeaua edilitară existentă în profilul transversal al străzii lașului.



deșeuri

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

4. CONCLUZII

Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează promovarea și realizarea obiectivului - *construire locuință S+P+1E și împrejmuire* - zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit.

ÎNTOCMIT,

Arh. Alexandra Laura POPA

COORDONATOR URBANISTIC,

Arh. Mihai G. TULBURE

