



CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1. Denumirea proiectului: PROIECT NR. 284/2019 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU – **CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
2. Amplasament: P.C.389/13,389/26,CAD/CF65851,65852,65853, extravilan mun.Botoșani, Jud.Botoșani
3. Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
4. Investitor: COȘCODAN FLORIN-CIPRIAN, Aleea M.Kogălniceanu nr. 3, sc. B, ap. 4
5. Elaborator: S.C. MA - DA Proiect S.R.L., PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
6. Data elaborării: **APRILIE 2019**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

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 pentru 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 condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire anexă a exploatațiilor agricole și împrejmuire teren. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 182/13.03.2019 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

La elaborarea PUD s-a urmarit si optimizarea circulatiilor carosabile - pietonale in perimetrul studiat si, armonizarea acestora cu functionalitatile existente si propuse pentru această zonă.

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, respectiv configurația arhitecturală a clădirii;
- Modul de asigurare a acceselor la obiectiv, precum și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale în incintă;
- 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 și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

1.3. BAZA LEGALĂ

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;

CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

- 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 mărirea 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 urmării aplicării acestuia.

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

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

- încadrarea în zonă;

- situația existentă;

- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.5. VALOARE TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A PUD

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

ACEST DOCUMENT ARE CA AUTOR "s.c. MA DA PROIECT s.r.l." ȘI POATE FI FOLOSIT ÎN EXCLUSIVITATE NUMAI ÎN SCOPUL ÎN CARE ESTE FURNIZAT, CONFORM PREVEDERILOR CONTRACTUALE, ȘI NU POATE FI REPRODUS, ÎMPRUMUTAT SAU ÎNTREBUINȚAT, INTEGRAL SAU PARȚIAL, DIRECT SAU INDIRECT, ÎN ALT SCOP, FĂRĂ PERMISIUNEA PREALABILĂ A "s.c. MA DA PROIECT s.r.l." ACORDATĂ LEGAL ÎN SCRIS.



CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

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.

CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S = 5.545,00 mp**) – aparține persoanei fizice COȘCODAN FLORIN-CIPRIAN.

Terenul studiat este situat în extravilanul municipiului Botoșani și este compus din 3 parcele - PARCELA NR. 386/13, PARCELA NR. 386/26 – NR. CAD. 65851, 65852, 65853, C.F. 65851, 65852, 65853.

Terenul este situat în partea de Sud a Municipiului Botoșani.

Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 182/13.03.2019 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Imobilul este aflat sub incidența legii nr. 17/2014 art 3 alin (1).

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea unui studiu geotehnic și o ridicare topografică. Studiul geotehnic și 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. 52 (I.L.F.)**.

UTR nr. 59 este situat parțial în intravilan și parțial în zona centrală a municipiului – **Centrul secundar Tulbureni**.

Funcțiunea dominantă în UTR 59 în intravilan este LMu1, iar în extravilan **TAG** (zonă cu terenuri agricole – arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi) și **funcțiuni complementare admise** în intravilan este IS, LMu2, LMre1, I1, I2, A, Pp, Pcs, Gc+TE, CCr, TA, iar în extravilan **LMrf (locuințe necesare exploatațiilor agricole), IS, A, Gc+TE, CCr, TAG, TA, CD**.

Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor.

Această zonă funcțională este reglementată prin prevederile art. 8.59. din **Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani**.

Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construire clădire cu destinația de anexă a exploatațiilor agricole) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU aferent obiectivului propus.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Propunerile pe care le înăunțează investitorul Coșcodan Florin - Ciprian, sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zona din UTR nr. 59 – stabilite prin PUG – Botoșani.

CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICATII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat în extravilanul municipiului Botoșani P.C. 389/26 și P.C. 389/13. În prezent terenul are acces din drumul de exploatare.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul studiat are o formă neregulată, o suprafață de 5.545,00 mp și este compus din trei parcele.

Limitele parcelei și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Stradal – drum de exploatare;
- Lateral – proprietăți private;
- Posterior – proprietăți private;

De menționat caracterul omogen al zonei – toate terenurile din jur sunt terenuri agricole și sunt libere de construcții.

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Zona studiată este o zonă cu terenuri arabile, în imediata vecinătate a amplasamentului nu există construcții.

3.4. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona studiată este o zonă cu terenuri arabile, în imediata vecinătate a amplasamentului nu există construcții.

3.5. TITLU DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

- Zona străzilor – domeniu public de interes local – drum de exploatare.
- Terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul care face obiectul prezentului studiu ($s = 5.545,00$ mp) – aparține persoanei fizice COȘCODAN FLORIN-CIPRIAN – dobândit prin CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE 709/2018 ȘI CONTRACT DE VANZA CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE NR. 1405/2018.

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Amplasamentul studiat are la data întocmirii prezentei documentații, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundațiilor.

Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-un complex argilos prăfos, galben, vârtos.

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se propune fundarea directă în complexul argilos prăfos, galben, vârtos.

Presiunea convențională de bază se va considera după cum urmează: $P_{conv. Bază} = 230$ Kpa.

3.7. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată fiind cantonată la adâncime mai mare decât adâncimea forajului executat.

3.8. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

- Conform normativului P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri", pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani, construcția este amplasată în zona $0,20$ g ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $T_c=0,7$ s, 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 $Sok=2.5$ KN/m², conform normativ CR-1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor".

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

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

Folosința actuală: ARABIL.

Terenul este liber.

3.10. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu energie electrică.

CAP. 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei anexe a exploatațiilor agricole și împrejmuire teren.

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

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

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.

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

- Asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirii trebuie să asigure însorirea încăperilor locuibile pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie.
- Asigurarea iluminatului natural.
- Asigurarea confortului psihologic (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise).

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 construcției pe suprafața de teren deținută:

- anexa cu amplasament independent pe lot, cu o retragere de 11,60 m față de limita de proprietate stradală, cu o retragere de 11,55 m față de limita din stânga a proprietății și cu o retragere de 11,50 m față de limita din dreapta a proprietății – **nu există nici o construcție pe parcelele învecinate;**
- asigurarea accesului principal carosabil și pietonal în lot se propun din drumul de exploatare;
- respectând aliniamentul construcțiilor propus la aceasta arteră, soluția de amplasament asigură:
- orientarea optimă, a încăperilor, cât și posibilitatea de organizare favorabilă pentru zona privată a lotului;

Construcții existente menținute:

- Nu este cazul, terenul este liber de construcții.

Construcții propuse:

Construcție anexă

- amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):
 - față de limita stradală de proprietate - minim **11,60 m**;
 - față de limita laterală stânga - minim **15,50 m (respectiv min 1,00 – cu respectarea codului civil)**;
 - față de limita laterală dreapta - minim **11,50 m (respectiv min 3,00)**;
 - față de limita posterioară - minim **32,54 m**.
- regim de înălțime: parter
- accese în clădire:
 - accesul principal se face din drumul de exploatare;
- SC cca = 140,00 mp
- SDC cca = 140,00 mp
- cota pardoseală parter în față este la cca + 0,30 m față de cota terenului sistematizat, iar în spate la circa 0,75 m față de cota terenului sistematizat;
- înălțime maximă 5,50 m la coamă; 3,50 m la streșină
- funcționalități propuse:
 - parter – zonă sortare, zonă depozitare temporară fructe, zonă depozitare temporare legume, depozitare ambalaje, și utilaje, grup sanitar;
 - caracteristici de performanță a construcției:

CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției – IV
- grad de rezistență la foc - IV
- sistem constructiv propus:
 - Sistemul de fundare adoptat este alcătuit din fundații izolate rigide. Pentru conlucrarea fundațiilor izolate, acestea vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C20/25. Fundațiile izolate sunt proiectate din blocuri de beton simplu cu înălțimea de 50cm de clasa C12/15 și cuzineți din beton armat monolit C20/25 cu înălțimea de 50cm. Grinzile de echilibrare sunt proiectate din beton armat monolit C20/25 și se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.
 - Suprastructura este proiectată din zidărie.
 - Planșeu peste parter se va realiza din lemn.
 - Inchiderile perimetrice se vor realiza din cărămidă;
 - Compartimentările interioare se vor realiza din BCA – grosime 15 cm;
 - Acoperișul este de tip șarpantă, cu căpriori și pane din lemn ecarisat de rășinoase. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru protecția împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și aseptice.
 - Se propun deci următoarele finisaje exterioare:
 - tencuială decorativă de culoare A (alb)
 - placaj piatra naturala la soclu;
 - tâmplăria exterioară se va realiza din PVC de culoare RAL 9002;
 - învelitoare tabla de culoare gri antracit mat;
 - aleile de acces, terasele - pavele sau placaje ceramice de exterior.

Împrejmuire:

Împrejmuirea propusă va fi de maxim 2,00 m înălțime, cu stâlpi metalici încastrați în fundații izolate de beton și panouri din plasă de sârmă zincată.

Împrejmuirea se va realiza în condițiile în care elementele de construcție care o alcătuiesc vor fi amplasate în interiorul proprietății.

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

Trotuare și alei

- suprafață ocupată = cca 265,00 mp – cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces și platformă pentru parcare.

Spații verzi - teren agricol

- suprafață ocupată = cca. 5.140,00 mp

Zona afectată de construcție se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire.

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

La baza prezentului proiect au stat:

- TEMA DE PROIECTARE;
- ACTE DE PROPRIETATE
- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 182/13.03.2019 ELIBERAT DE PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI;

4.3. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Amplasarea construcției noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principală a parcelei va rămâne cea de teren arabil.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcției față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate.

4.6. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul de exploatare.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivului s-a realizat luând în calcul forma terenului și amplasarea în raport cu clădirile existente.

4.8. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

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.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În P.U.D.-ul prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată.

4.11. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Aceste lucrări constau în amenajarea spațiului verde aferent obiectivului. Se prevad plantări de gazon și arbuști decorativi.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Construcția nu va influența traficul auto și pietonal din zonă.

În cadrul documentației s-au analizat relațiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent și propus în perspectivă) precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea. Analiza situației existente a evidențiat faptul că drumul existent la limita de proprietate este nemodernizat și nu are dimensiunile conforme reglementărilor în vigoare.

Se propun următoarele intervenții asupra căilor de circulație din zona aferentă terenului studiat: - drumul de exploatare are un profil transversal existent variabil, de cca 5,46 m în zona de studiu, din care carosabil 3,36 m - se propune reconfigurarea profilului transversal astfel:

- Carosabil propus – 7,00 m,
- Trotuar propus - 1,00 m pe o parte și 1,00 m pe cealaltă parte.

Profilul transversal propus - 9,00 m - are în vedere cerințele HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism.

Atât accesul pietonal cât și cel carosabil se va realiza în partea mediană a aliniamentului stradal. Aleea carosabilă propusă, asigură și platforma de parcare pentru două autoturisme.

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

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota ± 0,00 în partea din față la cca. 0,30 m față de terenul sistematizat, iar în partea din spate la cca 75 de cm față de cota terenului sistematizat.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa 3 – 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 suprafeței construite desfășurate:** suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, **suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor,**



CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN 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 = (140,00)/5.545,00 = 0,03 – raportat la tot terenul studiat.

CUT = SD/ST = (140,00)/932,00 = 0,15 – raportat la parcela nr. 2.

- 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 = 140,00/5.545,00 = 2,52 % – raportat la tot terenul studiat.

POT = SC/ST = 140,00/932,00 = 15,17 % – raportat la parcela nr. 2.

Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv = (CUT/POT)X100 = 1

Regimul de înălțime este Parter cu:

- o înălțime maximă la streșină – 3,50 m față de cota terenului sistematizat;
- o înălțime maximă la coamă este de cca. 5,50 m față de cota terenului sistematizat;

Pentru buna desfășurare a activității agricole este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare. Prin proiect se asigură 2 locuri de parcare.

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Obiectivul propus va fi racordat la sistemul de alimentare cu energie electrică și colectare deșeuri. Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate

Alimentarea cu apă

Se va realiza de la un puț forat de captare amplasat în incinta proprietății.

Canalizare

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului, se prevede înființarea unui sistem propriu de canalizare alcătuit din: bazin vidanjabil pozat subteran și conductă de canalizare, până la finalizarea extinderii rețelelor centralizate, moment în care se vor face racord la acestea.

Alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente. Se va respecta o distanță minimă, în plan orizontal, de 0,6 m între fundația obiectivului și liniile electrice subterane.

Alimentarea cu căldură

Nu este cazul.

Deșeuri

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

4.16. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANȚ TERITORIAL RAPORTAT LA TOT TERENUL		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	140.00	140.00	2.52
2	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00		0.00	265.00		4.78
3	TEREN ARABIL	5,545.00		100.00	5,140.00		92.70
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	5,545.00		100.00	5,545.00		100.00



CONSTRUIRE ANEXĂ A EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

	PROCENT OCUPARE TEREN - POT	0.00	2.52 %
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT	0.00	0.03
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV	0.00	1.00

BILANT TERITORIAL RAPORTAT LA PARCELA 2		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	140.00	140.00	15.17
2	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00		0.00	265.00		28.71
3	TEREN ARABIL	923.00		100.00	518.00		56.12
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	923.00		100.00	923.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT	0.00			15.17 %		
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT	0.00			0.15		
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV	0.00			1.00		

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - " REGLEMENTĂRI URBANISTICE".

CAP.5. CONCLUZII

- 1.a. În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.
- 2.a. Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i în același timp funcțiunea predominantă – aceea de teren arabil.
- 3.a. Construcția propusă nu împietea cu nimic viața intimă a locuitorilor din zonă.
- 4.a. Referitor la asigurarea utilităților în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă în zonă se va racorda obiectivul propus.
- 5.a. Investiția se va realiza integral de către beneficiar și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botoșani.
Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei.
După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

ÎNTOCMIT,

arh. Ionuț FRĂȘINESCU

COORDONATOR,

Urb. arh. Dan OCTAVIAN BOTEZ