

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE TREI BOXE, GARAJ
STR. SĂVENILOR NR.111, MUN. BOTOȘANI, JUD. BOTOȘANI

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

INVESTITOR / BENEFICIAR : ***HONCERIU ANCUȚA ȘI CRISTI***
Str. Aleea Alba Iulia, nr.1, sc.C, et.IV, ap.10
Mun. Botoșani, Jud. Botoșani

AMPLASAMENT : ***intravilan, mun. BOTOȘANI, jud. Botoșani***
P.C. 111, nr. CAD 59827 , CF 59827

RESPONSABILI :

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

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

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- piese scrise**
- Foaie de capăt + responsabilități, Borderou piese scrise și desenate
 - Certificat de Urbanism nr.73 /05.02.2016, eliberat de Primăria Mun. Botoșani
- acte de proprietate**
- Contract de Vânzare nr. 5942 / 21.10.2013
 - Plan amplasament și delimitare a bunului imobil, nr. CAD 59827
 - Extras de Carte Funciară actualizat nr. 59827
- avize și acorduri**
- Declarație Notarială nr.
 - aviz alimentare energie electrică DelGaz Grid Botoșani
 - aviz alimentare apă NovaApaServ Botoșani
 - aviz telefonizare Telekom
 - aviz Comisia de sistematizare a Circulației
 - punctul de vedere al ANPM Botoșani
 - aviz C.T.A.T.U. Botoșani
- studii de specialitate**
- ridicare topografică vizată OCPI
 - studiu geotehnic

piese desenate

PUD01	încadrare în zona	sc. 1:2000
PUD02	situație existentă	sc. 1:200
PUD03	reglementări urbanistice	sc. 1:200
PUD04	reglementări edilitare	sc. 1:200
PUD05	circulația terenurilor	sc. 1:200

ÎNTOCMIT,
Arh. POPA Alexandra Laura

COORDONATOR URBANISTIC,
Arh. TULBURE G. Mihai

PLAN URBANISTIC de DETALIU

1. GENERALITĂȚI

1.1 Date identificare studiu

<i>denumirea lucrării</i>	construire trei boxe, garaj str.Săvenilor nr.111, mun. Botoșani, jud. Botoșani
<i>proiect</i>	nr. 11 / 2017
<i>proiectant general</i>	S.C.”ARHISFERA CONSTRUCT” S.R.L. mun. / jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1
<i>beneficiar</i>	HONCERIU Cristian

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. 73 / 05.02.2016, 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 trei boxe, garaj** în 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 (masurată) 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 Județean 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 .

Municipiul Botoșani, prin urmare și zona amplasamentului, se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

Conform **Normativului P100-1/2006**, amplasamentul clădirii prezintă următoarele caracteristici:

- accelerația terenului $a_g = 0,20$ și
- perioada de control (colț) $T_c = 0,7$ sec.

Din punct de vedere al **încărcării date de zăpadă**, amplasamentul se încadrează, conform **CR-1-1-3 – 2005**, în zona caracterizată prin valoarea încărcării din zăpadă $s_{0,k} = 2,5$ kN/m² pentru perioada de revenire de 50 ani.

Din punct de vedere al **încărcării date de vânt**, amplasamentul se încadrează, conform **NP-082–04**, în zona valorii caracteristice ale vitezei vântului $U_{ref} = 44$ m/s (având 50 ani interval mediu de recurență), respectiv a presiunii de referință a vântului $q_{ref} = 0,7$ kN/m² (mediată pe 10 min la 10 m, 50 ani interval mediu de recurență).

Adâncimea de îngheț, conform **STAS 6054-77** este de 1,00...1,10m.

Studiul geotehnic efectuat pentru acest imobil evidentiaza faptul ca amplasamentul nu ridica probleme de stabilitate.

Dupa interpretarea lucrarilor de prospectiune efectuate in zona de amplasament s-au determinat urmatoarele conditii geotehnic:

- Terenul analizat nu este supus pericolului inundațiilor;
- Amplasamentul unde se afla investitia are stabilitatea locala si stabilitatea generala asigurata si se poate amplasa constructia propusa;
- Stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilo prăfos galben consistent vârtos care apare imediat sub stratul de sol vegetal.
 - Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal sau eventuale umpluturi, 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 recomandă fundarea directă în complexul argilo prăfos galben consistent vârtos;
 - Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,2$ m – $P_{pl} = 150$ Kpa
 - pentru adâncimea de fundare $D = 1,5$ m – $P_{pl} = 170$ Kpa
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimi de 2,00 și are caracter fluctuant
- Întrucât apa subterană apare la adâncimi mici și are caracter fluctuant, la proiectarea și execuția construcțiilor se vor lua măsuri în consecință (epuizmente, hidroizolație etc.)
- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinatia lor si natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea in opera, un grad minim de compactare. In acest sens se vor respecta prevederile din normativele C 169-88 si C29- 86.

2.4 analiză a fondului construit

Terenul studiat se afla în partea nord - estică a intravilanului municipiului Botosani, în partea vestică a str. George Coșbuc, continuare a str. SĂVENILOR ce constituie un traseu pe directia Răchiți.

Zona de amplasament cu folosință agricolă (arabil), urmare reconstituirii dreptului de proprietate de după anii '90 și ulterior a parcelarilor, 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, P+2.

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 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.

Caracteristicile parcelei

Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate de evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților.

Terenul studiat, neconstruit, este relativ plan, cu o ușoară coborâre pe direcția NE – SV (prezintă diferențe de nivel de cca. 100 cm / 20,00 m), are o configurație planimetrică rectangulară. Limita acestei suprafețe de teren care constituie și limita PUD, are următoarele vecinătăți (cu dimensiuni aferente):

- la sud	teren proprietate CHIRILA FELICIA,	21,58 m
- vest	strada GEORGE COȘBUC	22,60 m,
- la nord	strada CĂRĂMIDARI	20,90 m
	din care imobilul ROMTELECOM	11,82 m și,
- la est	teren proprietate ANDRONACHE DUMITRU	27,88 m,
	teren proprietate STÎNCESCU ADRIAN	3,00 m.

Terenul este liber de orice construcție.

2.5 căi de comunicații

Terenul studiat este delimitat pe două laturi de circulații carosabile:

- NORD	str. CĂRĂMIDARILOR	profil 3,55 m carosabil
- VEST	str. GEORGE COȘBUC	profil 13,10 m (6,55 m carosabil, 3,75 respectiv 2,80 m trotuare)

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

În zona aferentă amplasamentului studiat sunt drumurile:

- str. GEORGE COȘBUC, ce asigură circulația carosabilă principală existentă în zonă, cu traseu către localitatea Răchiți, are un profil transversal de 13,10 m (între limitele de proprietate laterale).
- str. CĂRĂMIDARI este un drum de distribuție local, nemodernizat (pietruit), cu un profil transversal de 8,47 m (între limitele de proprietate laterale) unde este cu sens dublu, iar în dreptul parcelei studiate strada este cu sens unic și cu un profil de 3,55 m.

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Zona studiată dispune de următoarele utilități urbane necesare: energie electrică și canalizare, amplasată în profilul transversal al străzii George Coșbuc.

Rețeaua de apă se află pe strada Săvenilor la sud de parcela de teren studiată.

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 construcții de garaj cu trei boxe pentru mașini.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unui garaj într-o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului și cu specificul temei de proiectare.

3.2 descrierea soluției

Se dorește realizarea unei construcții cu structura metalică, închideri din panouri sandwich și tâmplărie de aluminiu.

- garajul va deservi concomitent maxim 3 autoturisme, din care 3 locuri de parcare

1 Amplasarea construcțiilor pe teren

- pentru garajul propus, amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți:
 - la sud 8,70 m față de teren proprietate CHIRILA FELICIA,
 - vest 9,60 m față de strada GEORGE COȘBUC
 - la nord 9,00 m față de strada CĂRĂMIDARI
din care 3,00 m față de imobilul ROMTELECOM și,
 - la est 1,00 m față de teren proprietate ANDRONACHE DUMITRU
1,00 m față de teren proprietate STÎNCESCU ADRIAN .

2 garaj și vulcanizare

- imobilul propus este o construcție monobloc pe structura metalică (stâlpi și grinzi metalice), cu învelitoare tristrat de 10 cm grosime, cu o pantă într-o singură apă;
- construcția va fi bordată de o zonă de protecție formată din spații verzi;
- structura construcției va fi realizată din cadre din metal cu fundații izolate sub stâlpi și pardoseală din beton armat;
- compartimentările interioare se vor executa din panouri termoizolante tip sandwich de 10 cm grosime și din plăci de gips carton pe schelet metalic;
- planșeul peste parter se va realiza din grinzi de lemn de brad fixate de grinzile cadrului metalic, cu acoperișul realizat din ferme și pane metalice
- în zona acceselor sunt prevăzute rigole de scurgere pentru ape reziduale
Su= 90,00 mp , SC= S CONSTRUIT DESFĂȘURATĂ SCD= 104,40 mp

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, pe strada SĂVENILOR nr.111, identificat cadastral cu numărul 59827, CF 59827 - Botoșani.

Luând în considerare necesitatea modernizării arterei de circulație strada CĂRĂMIDARI, acțiune care implică și reconfigurarea profilului transversal potrivit cerințelor HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism, din terenul Municipiului Botoșani va fi afectată, dimensiunile terenului se modifică în felul următor:

- teren proprietate privată Ancuța și Cristian HONCERIU, categoria de folosință – neproductiv- cu suprafața
 - din masuratori 589,0 mp
 - din acte (Contr.Vanzare/Cumparare 2533 / 17 nov.2004) 592,0 mp
- teren proprietate privată care trece în domeniul public, cu suprafața de 14,75 mp

În acest caz, **suprafața de teren aferentă obiectivului** prezentei documentații urbanistice – *construire trei boxe, garaj, în BOTOȘANI, strada SĂVENILOR nr.111* **este de 589,0 mp**. Aceasta suprafață de teren va sta la baza determinării indicatorilor urbanistici aferenți obiectivului propus.

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 BOTOSANI și a Regulamentului de Urbanism aferent zonei;
- necesitatea adaptării la condițiile concrete din teren privind amplasarea construcțiilor raportat la arterele de circulație, dar și la tema proiectului

Regimul de aliniere a fondului construit existent sunt:

- la strada George Coșbuc 7,45 m (față de axul străzii)
- la strada Cărămidari 6,90 m (față de axul străzii)

Având în vedere cele de mai sus, prin soluția adoptată, pentru construcția de garaj și vulcanizare se propune următorul regim de aliniere față de cele existente:

- față de axul la str. George Coșbuc, vest 16,50 m, cu 9,60 m retragere față de limita de proprietate la str. George Coșbuc;
- față de axul la str. Cărămidari, nord 10,30 m, cu 9,00 m retragere față de limita de proprietate la str. Cărămidari.

Aliniamentele propuse reprezintă limita maximă admisibilă de construire și sunt reprezentate grafic în planșa PUD 03 – Reglementări Urbanistice.

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 cele ale 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:

- garajului și vulcanizării auto într-un singur corp de clădire, cu înălțimea maximă de 5,80 m la coama, respectiv de 4,50 m la cornișă față de CTS.

Cota $\pm 0,00$ se identifică cu cota de pardoseală finită a parterului clădirii și se află la +0,30 m (= +101,30) față de cota terenului sistematizat în zona accesului principal.

Soluția arhitecturală propusă corespunde prin volumetrie și nivel de înălțime locului pe care urmează să-l ocupe în peisajul urban al zonei.

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 589,0 mp, alcătuită din:

- teren proprietate privată Ancuța și Cristian HONCERIU 589,0 mp

Suprafața construită totală însumează 1054,40 mp care reprezintă clădirea garajului. Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele: - PUD 02 – situație existentă
- PUD 03 – reglementări urbanistice.

3.8 spații verzi și plantate

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

În soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, în zona aferentă obiectivului să fie amenajate suprafețele de teren rezultate prin plantare: înființare plantație arboricolă la limita de proprietate stradală, completată cu gard viu, precum și peluze înierbate, covoare florale, într-un procent de 22,00%.

3.9 bilanț teritorial

Bilanțurile 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

Pentru alimentarea cu apă menajeră a imobilului, pentru alimentarea instalațiilor interioare, se prevede realizarea unei fântâni în partea sudică a amplasamentului.

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 George Coșbuc.

canalizarea.

De pe amplasament vor rezulta numai ape uzate menajere care se vor colecta printr-o rețea de canalizare și descărca într-un bazin etanș vidanjabil, în sud estul amplasamentului.

alimentarea cu căldură.

Pentru încălzirea birourilor este prevăzută înființarea unui sistem de încălzire propriu, centrală termică cu combustibil solid.

deșeuri

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

4. CONCLUZII

Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează promovarea și realizarea obiectivului – *construire trei boxe, garaj, din Botoșani, strada SĂVENILOR nr.111* –, pentru suprafața de terenul aferent acestui obiectiv, sunt necesare:

- soluționarea situației juridice a suprafeței de teren ce va trece din domeniul privat în domeniul public de 14,75 mp.

Prin realizarea obiectivului propus în condițiile reglementărilor prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit.

*ÎNTOCMIT,
Arh. POPA Alexandra Laura*

*COORDONATOR URBANISTIC,
Arh. TULBURE G. Mihai*

Mai 2017

- **OBIECTIV STUDIU P.U.D. :** **CONSTRUIRE TREI BOXE, GARAJ**
- **Amplasament :** **intravilan, mun. BOTOȘANI, jud. Botoșani
P.C. 111, nr. CAD 59827 , CF 59827**
- **Inițiator și investitor :** **HONCERIU Cristian**

LISTĂ VECINI

ADRESE DE CORESPONDENȚĂ :

1.

2.