

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE :

- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- COLECTIV DE ELABORARE
- C.U. NR. 919 / 16.12.2021,
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
- AVIZE, ACORDURI:
 - AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - AVIZ ALIMENTARE APA SI CANALIZARE
 - AVIZ ALIMENTARE GAZE NATURALE
 - AVIZ SECURITATE LA INCENDIU
 - AVIZ COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
- MEMORIU JUSTIFICATIV

B. PIESE DESENATE :

Plan de încadrare în localitate.....	1
Situație existentă.....	2
Reglementări urbanistice.....	3
Regimul juridic si obiective de utilitate publica.....	4
Echiparea tehnico-edilitară	5

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM - urb. arh. Bacinschi Monica

ARHITECTURĂ - c.arh. Sebastian Dimitropol

INSTALATII -ing. Florea Alexandru

RIDICARE TOPOGRAFICĂ - ing. D.C. Harasim

STUDIU GEOTEHNIC -SC. GEOFORAJ SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1. **Denumirea proiectului:**
PROIECT NR. 252/ 2021 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU –CONSTRUIRE LOCUINTA P+M ,si ANEXA GARAJ,
2. **Amplasament:**
str. Ciobanului nr.7, CF.60404, mun Botosani
3. **Beneficiar:**
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
4. **Investitor:**
[REDACTAT]
5. **Elaborator:**
S.C. ARHIMONDIA PROIECT SRL - str. Octav Băncilă nr.2, municipiul Botoșani
6. **Data elaborării:** martie 2022

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 studiarea și stabilirea unor condiții urbanistice privind „ CONSTRUIRE LOCUINTA P+M ,și ANEXA GARAJ,”. Proiectul are la bază certificatul de urbanism nr. 919/16.12.2021 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

Tema program a obiectivului propus este construirea unui imobil P+M cu destinația de LOCUINTA, a unei anexe GARAJ (P) și racordarea obiectivelor la rețelele de utilități existente. Locuinta propusă se va executa în sistem constructiv mixt-zidărie portanta și cadre din beton armat, fundații continue din beton armat, închideri exterioare din blocuri ceramice POROTHERM 25 STH și acoperiș tip șarpanta din lemn. Anexa GARAJ va avea sistem constructiv în cadre B.A. Imprejmuirea strădala existentă a terenului se va retrage local (conform planșa U3) pentru suralargirea cailor de acces. Imprejmuirea pe tot conturul parcelei nu va depăși înălțimea de 2.00m. Imprejmuirile laterale vor fi opace, cu înălțimea de max.2.00m.

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 construcțiilor 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 construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor" - 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 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 și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - 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
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - modificat;

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;
- obiective de utilitate publică;
- reglementări rețele edilitare;

1.5. VALOAREA 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

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. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul care face obiectul prezentului studiu (**S = 1177,00 mp**-din măsurătorile cadastrale) – aparține persoanelor fizice [REDACTAT]. Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, localizat pe strada Ciobanului. nr.7, CF.60404.

În conformitate cu prevederile PUG, terenul este situat în **UTR nr.21-DONICI**, în cadrul unei zone exclusiv rezidențiale – cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban. Conform PUG mun. Botoșani, subzona funcțională este LMrf1 în intravilan. Zona este grevată de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, conform Certificatului de Urbanism nr. 919/ 16.12.2021 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani. Terenul nu este situat în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială sau în zona de protecție a monumentelor istorice, dar este situat în afara limitei de stabilitate geotehnică.

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 **UTR nr.21-DONICI**, în cadrul unei zone exclusiv rezidențiale – cu clădiri de tip rural. Conform PUG mun. Botoșani, subzona funcțională este LMrf 1-subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare de tip rural fără echipare edilitară).

	DESTINAȚIA PARCELELOR
8.21.1. LMu1, LMu2, LMrf1, LMrf2, Pp, CCr, TAG, TA.	Tipurile de subzone funcționale în UTR
8.21.2. LMrf1.	Funcțiunea dominantă în UTR
8.21.3. LMu1 (din Str. Impărat Traian), LMu2 (din Str. Impărat Traian), LMrf2, Pp, CCr, TAG (în zona inundabilă a pârâului Luizoaia), TA.	Funcțiuni complementare admise în UTR
8.21.3.bis IS, LMu1 (cu excepția zonelor de la 8.21.3), LMu2 (cu excepția zonelor de la 8.21.3), LMr1, LMr2, LIu1, LIu2, I1, I2, A, Pcs, CCF, S, TAG (cu excepția zonelor de la 8.21.3).	Funcțiuni interzise în UTR

Terenul nu este situat în zona de protecție a monumentelor.

Această subzonă funcțională (LMrf) este reglementată prin prevederile **art. 7.3.2.b. din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani**. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unor asemenea obiective (construire clădiri cu spații de locuit și anexe gospodărești) 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 înaintează investitorii [redacted] sunt în concordanță cu funcțiunile existente și admise din zona - **UTR nr.21** – stabilite prin PUG – Botoșani.

CAP. 3 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat pe str. Ciobanului nr. 7 (CF.60404), mun. Botoșani, la intersecția străzilor Ciobanului și Ion Elefterescu. Accesul actual se face din strada Ciobanului.

În prezent terenul are accese carosabile subdimensionate pentru funcțiunea propusă și nu există accese pietonale. În acest sens, se propune supralargirea căilor de acces și crearea trotuarelor stradale.

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul în suprafața de 1177.00mp are o poziționare stradală de colț, forma poligonală, și următoarele vecinătăți:

- Stradal (S)** - cale principală de acces - strada Ciobanului ;
- Posterior (N)** - proprietate privată.
- Lateral (E)**: - proprietate privată - CF.60197
- Stradal (V)**: - cale de acces secundară - strada Ion Elefterescu

Zona învecinată este ocupată de locuințe individuale, respectiv terenuri curți-construcții, străzi domeniu public. Incintele sunt delimitate de împrejurimi (garduri din metal, lemn și panouri din beton armat prefabricat, porți la accese) sau sunt neimprejmuite.

3.2. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții. A teren=1177.00m²

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona studiată este o zonă de locuințe de tip rural fara echipare edilitară.

Din punct de vedere urbanistic, construcțiile din zonă, au un regim de înălțime P, P+1, o arhitectură variată, în dezvoltare, cu finisaje diverse.

DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona studiată sunt amplasate locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare (anexe, garaje).

TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

- Zona străzilor –

- Căile de acces de acces (strada Ciobanului și strada Ion Elefterescu)- în proprietate publică a municipiului Botosani.

-Terenuri private – proprietate a unor persoanelor fizice sau juridice.

Terenul care face obiectul prezentului studiu – aparține persoanelor fizice [REDACTED].

3.4. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea unui foraj geotehnic.

Forajul 1

0,00 – 0.90 m – umplutura de pamant ;

0,90 – 1,30 m - argila nisipoasa, galbena , consistent - vartoasa;

1,30 – 5,00 m – nisip argilos , galben , consistent - vartos;

5,00 – 6,50 m – nisip argilos , galben , consistent - vartos cu intercalatii centimetrice de argila cafenie vartoasa;

6,50 – 7,10 m – argila, cafenie , vartoasa, cu intercalatii de nisip.

Apa apare la adancimea de 1,40m.

Fundarea se va realiza 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.

Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

Încadrarea lucrării într-o anumită *categorie geotehnică* sau a părților din lucrare în diferite categorii geotehnice

Urmând metodologia descrisă în Normativul NP 074/2014, punctajul atribuit celor cinci factori menționați este următorul:

Factori avuți în vedere	Corelare	Punctaj
Condiții de teren	Teren mediu	3
Apa subterană	Cu epuizamente	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normala	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Valoarea accelerației terenului a_g conform P100-1/2013	$a_g = 0,20g$	2
Risc geotehnic	Moderat	11 puncte

Încadrarea în categorii geotehnice se face în funcție de punctajul mai sus obținut, conform următorului tabel.

tabelul B4

Nr.crt.	Risc geotehnic		Categorია geotehnica
	Tip	Limite punctaj	
1	Redus	6.....9	1
2	Moderat	10.....14	2
3	Major	15.....21	3

Mentionăm faptul că pentru condițiile de teren din tabelul B4,

s-au făcut aprecieri ale litologiei formațiunilor geologice traversate prin foraje în conformitate cu tabelul B3 din indicativul de mai sus menționat.

Astfel, cu un punctaj total de 11 puncte, riscul geotehnic este moderat, iar Categoria geotehnică este 2.

Stabilitatea terenului

Amplasamentul analizat este situat în afara limitei de stabilitate trasată prin PUG al municipiului Botosani (conform CU nr 919 din 16.12.2021) pe un versant potențial activ cu energie de relief mare neconsumată prin fenomene naturale. Beneficiarul i s-a adus la cunoștință faptul că amplasamentul este situat sub limita de stabilitate trasată prin PUG al municipiului Botosani, pe un versant cu probabilitate mare de producere a fenomenelor active, a înțeles și a acceptat executarea pe proprie răspundere.

De asemenea i s-a solicitat o declarație notarială privind acceptul construirii în aceste condiții.

Stabilitatea terenului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizărilor intervenției privind amenajarea și realizarea de noi construcții. (măsuri ce sunt prezentate în capitolul 5. Condiții de fundare).

Categoriile de teren în care se execută lucrările de săpătură

În conformitate cu prevederile din Indicatorul de norme de deviz referitor la terasamente Ts-1981, pământurile în care se vor efectua săpături se încadrează astfel:

- umplutura - teren mijlociu, săpătură mecanică - teren categoria II;
- argila nisipoasă - teren tare, săpătură mecanică - teren categoria II;
- nisip argilos - teren mijlociu, săpătură mecanică - teren categoria II;
- argila - teren tare, săpătură mecanică - teren categoria III.

CONCLUZII ȘI RECOMANDARI

Amplasamentul studiat se află amplasat pe un versant cu energie mare de relief. În contextul actual terenul nu ridică probleme de stabilitate și se pot amplasa construcțiile propuse.

Stabilitatea terenului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizărilor intervenției privind amenajarea și realizarea de noi construcții.

La proiectarea și realizarea lucrărilor pe zona analizată sunt obligatorii următoarele măsuri:

Sistematizarea verticală corespunzătoare a zonei, ce va asigura colectarea și scurgerea apelor din precipitații de pe aria acesteia, eliminând posibilitatea infiltrării apelor în versant.

Se vor elimina zonele de contrapantă care acumulează ape pe versant.

Practicarea de săpături pentru fundații de extindere redusă, urmată imediat de punerea în operă a betoanelor și realizarea umpluturilor.

Se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestuia.

Pentru reducerea infiltrațiilor de apă din precipitații și diminuarea efectelor acestora se va proceda la înierbarea și plantarea de arbori pe zonele neocupate de construcții.

Se interzice realizarea de excavații necontrolate în versant cu efecte imprevizibile asupra stabilității acestuia. Orice intervenție asupra versantului (excavații, încărcări etc) se va face numai sub controlul specialiștilor în domeniu

La sistematizarea verticală a zonei, în cazul apariției de fenomene de versant (alunecări), se va trece la stabilizarea acestora prin metode specifice (zid de sprijin, drenuri adanci, etc.), se vor lua măsuri pentru eliminarea efectelor provocate de impingerile din amonte.

De asemenea se recomandă măsuri suplimentare de rigidizare a structurii și infrastructurii pentru preluarea tasărilor mari și diferențiate ce apar în astfel de terenuri.

Se vor lua măsuri de dirijare a apelor de suprafață întrucât strada nu are rigole și apele de pe strada descarcă pe amplasamentul propus pentru construcții.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos nisipos, galben, consistent vartos.

Fundarea se va realiza 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 poate adopta fundarea directă în complexul argilos nisipos, galben, consistent vartos.

Adâncimea de fundare va fi aleasă de către proiectantul de rezistență, funcție de caracteristicile constructive.

Presiunea convențională de bază se va considera după cum urmează:

$P_{conv.baza} = 180Kpa$

Întrucât apa subterană apare la adâncimi mici și are caracter fluctuant la proiectarea și executia construcției se vor lua măsuri în consecință, (epuizante hidroizolație, etc) .

Se recomandă realizarea unui dren perimetral, mai ales ca relieful permite o descărcare directă în terenul beneficiarului.

De asemenea se va asigura protecția elementelor de construcții (pereti, pardoseli) împotriva infiltrației apei (izolații hidrofuge), în raport cu categoria de umezire admisă.

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

3.5. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Lucrările de investigare geotehnică, efectuate pe amplasamentul la care face referire documentația de față, au evidențiat prezența apei subterane la adâncimea de 1,40m și are caracter fluctuant.

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință..

3.6. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Clădirea proiectată are regim de înălțime PARTER+ ETAJ (locuința) este amplasată în zonă seismică caracterizată de o accelerație a terenului pentru proiectare de $a_g = 0.20$.

Cota +/- 0,00 va fi situată cu aproximativ 0.60 m peste cota terenului amenajat.

- Perioada de colț – $T_c = 0,7$ sec conform P.100 - 1/2013

- Zona climatică: a III a (STAS 10101/23-78)
- Adâncimea de îngheț H = -1,00 – 1,10 m (STAS 6045/77)

3.7. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. U2.
Folosința actuală a terenului: CURTI CONSTRUCTII.

3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu energie electrică, de rețea de alimentare cu apă și nu dispune de canalizare, telefonizare și gaze naturale.

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 unui imobil P+M cu destinația de locuință, amplasat independent pe lot, a unei anexe gospodărești GARAJ și racorduri la utilități.**

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

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

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 clădirilor 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 clădirilor 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 a terenului recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădiri, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;

Construcții existente menținute: Nu este cazul.

Construcții propuse:

Imobilele vor fi organizat functional astfel:

1- LOCUINTA P+M

-La parter: living, bucatarie, scara, grup sanitar, camera tehnica, terasa acoperita, podeste acces.

-La etaj-2 dormitoare, baie, debara, balcoane.

2- ANEXA GARAJ: parcare autovehicule -1 loc.

Calculul suprefetelor cf. STAS 4908-85

A teren=1177.00m² -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

PROPUS:

LOCUINTA P+M

A niv parter=113.95 m²

A niv mansarda=90.55 m²

A terasa acoperita parter=18.30 m²

A podest acoperit acces=3.10 m²

A balcoane=13.00 m²

Ac=135.35 m²

Acd=238.90 m²

Hmax=5.50m

H coama=9.00 m

Rh=P+M

ANEXA GARAJ

A niv. parter=31.25 m²

Ac=31.25 m²

Acd=31.25 m²

Hmax=2.75m

H coama=4.70 m

Rh=PARTER

REZULTAT PE PARCELA:

Ac=135.35 m²(locuinta) +31.25 m² (anexa)=166.60 m²

Acd=238.90 m²(locuinta) +31.25 m² (anexa)=270.15 m²

A suprafete betonate=118.24 m²

A spatii verzi=892.16 m²

Hmax=5.50 m

H coama=9.00 m

POT =14.15 %

CUT =0.23

niv.=1.63

Rh=P+M

Trotuare și alei

suprafață ocupată = cca **118.24 m²**— cuprinzând trotuare de protecție, alei de acces.

Spații verzi

suprafață ocupată = cca. **892.16 m²**

Zona afectată de construcții se va reface și sistematiza după terminarea lucrărilor de construire. Se va planta gazon, flori și arbuști pereni.

Împrejmuirea terenului (existent-cca. 144.65m și propus -cca 140.37 m).

Se va retrage parțial împrejmuirea existentă față de limitele stradale ale proprietății pentru supralargirea cailor de acces. Elementele constructive care alcătuiesc împrejmuirea vor fi situate în interiorul proprietății.

Racorduri edilitare, rețele de incintă - construcțiile vor fi alimentate cu apă de la rețeaua stradala existentă. Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zona. Canalizarea menajeră va fi rezolvată prin racordarea la un bazin vidanjabil etans.

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

4.3. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Amplasarea construcțiilor noi față de limitele parcelei se face ținând cont de respectarea prevederilor Codului Civil față de vecinătăți.

Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de locuire.

a)-CONSTRUIRE LOCUINȚA PARTER+ MANSARDA

La solicitarea beneficiarului se propune realizarea unor spații utile flexibile, cu travei și deschideri cu gabarite uzuale și suprafețe vitrate uzuale. Se va opta astfel pentru o structură mixtă din zidărie portanta și cadre din beton armat. Gabaritele generale în plan ale construcției sunt de 10.60 m x 12.75m. Fundațiile vor fi realizate din beton armat și vor fi situate în mod obligatoriu sub nivelul de îngheț al solului. Cota +0,00 se va ridica față de nivelul solului natural cu 0.60m în punctul cel mai înalt al amplasamentului.

Infrastructura este compusă din fundații continue din beton armat

Suprastructura este constituită din zidărie portanta și cadre ortogonale din beton armat.

La nivelul parterului se vor realiza dale flotante din beton slab armat (cu plasa STNB Ø6mm –10 x10 cm) pe un strat suport din pietriș de cca 20cm . Turnarea dalelor flotante se va face peste un strat de hartie kraft pentru a se împiedica scurgerea laptelui de ciment.

Peste parter se vor realiza planșee din beton armat cu grosimea de 13cm

Spațiul mansardei se va organiza în volumul sarpantei din lemn cu mai mulți versanți.

Închiderile de fațadă se vor realiza din blocuri ceramice POROTHERM 25STH peste care se va executa finisajul fațadei (tencuieli decorative culoare alb) .

Stâlpii marginali și centrali vor avea dimensiuni de 30x30 cm. Închiderea structurală la partea superioară a construcției constă într-o sarpanta din lemn cu mai mulți versanți.

Înălțimile de siguranță ale zonelor expuse riscului de cădere în gol se vor completa cu balustrade cu înălțimea de min.1.00 m.

Invelitoarea se va executa din tabla profilată.

Compartimentările interioare vor fi realizate prin pereți usori (panouri gipscarton pe structura din profile metalice din tabla ambutisată sau zidării din blocuri ceramice POROTHERM 11.5 NF). Planșeele vor fi dublate la intrados cu placi de gipscarton montat pe stelaj metalic.

Finisaje:

Volumetria construcției cât și materialele de finisaj vor respecta arhitectura zonei (volum prismatic cu unghiuri în plan la 90 de grade). Finisajele exterioare constau, tencuieli structurate și zugrăveli lavabile –culoare alb.

Suprafețele vitrate vor avea forma dreptunghiulară. Toate închiderile de fațadă se vor realiza prin tâmplării termoe eficiente PVC culoare wenge.

La interior se vor utiliza pentru pardoseli materiale durabile. Se va opta pentru pardoseli specifice fiecărui spațiu interior. Astfel zona camerei de locuit și bucatarie vor avea pardoseli din parchet stratificat. În grupul sanitar, și camera tehnică se vor monta plăci ceramice sau piatră naturală antiderapante. Podestele de acces și terasele circulabile se vor finisa cu pardoseli din plăci ceramice de exterior (antiderapante și rezistente la îngheț).

Pentru finisajul pereților și tavelor se vor utiliza zugrăveli lavabile de interior. În grupul sanitar și bucătărie se vor executa plaje ceramice la pereți până la înălțimea de 1,80m.

b) ANEXA GARAJ

Infrastructura este compusă din fundații continue din beton armat

Suprastructura este constituită din cadre ortogonale din beton armat.

La nivelul parterului se vor realiza dale flotante din beton slab armat (cu plasa STNB Ø6mm –10 x10 cm) pe un strat suport din pietriș de cca 20cm . Turnarea dalelor flotante se va face peste un strat de hartie kraft pentru a se împiedica scurgerea laptelui de ciment.

Peste parter se va realiza un planșeu din lemn.

Închiderile de fațadă se vor realiza din blocuri ceramice POROTHERM 25STH peste care se va executa finisajul fațadei (tencuie decorative culoare alb) .

Stâlpii marginali vor avea dimensiuni de 30x30 cm. Închiderea structurală la partea superioară a construcției constă într-o șarpanta din lemn cu doi versanți.

Invelitoarea se va executa din tabla profilată.

c)-IMPREJMUIREA PROPRIETĂȚII

La amplasarea pe teren a împrejmuirii propuse se vor respecta condițiile impuse de regulamentul de zonă specificat în certificatul de urbanism precum și prevederile Codului Civil.

Se vor executa 4 tronsoane de gard cu înălțimea maximă de 2.00m și **lungimea totală de cca.121.92m**, dispuse la limita proprietății. Împrejmuirea va urmări conturul proprietății determinat de ridicarea topografică și se va retrage local față de aliniamentul stradal pentru supralargirea cailor de acces. Fundațiile se vor executa excentric, în interiorul proprietății.

-Împrejmuirea stradală :

Împrejmuirile stradale se vor retrage de la limita de proprietate pe adâncimi variabile cuprinse (între cca. 0.23m și 1.45m pentru supralargirea și reconformarea unitară a cailor de acces-str. Ciobanului și str. Ion Elefterescu. Se va desființa parțial împrejmuirea existentă în zonele prevăzute pentru supralargirea strazilor.

În tronsonul de aliniament stradal al împrejmuirii aferent str. Ciobanului se va amplasa o poartă metalică de acces pietonal cu lățimea de 1.00m. În tronsonul adiacent strazii Ion Elefterescu se va amplasa o poartă metalică de acces carosabil la anexa garaj. Împrejmuirile stradale vor fi alcătuite dintr-un soclu din zidărie cu h= 60 cm și completarea înălțimii până la 2,00 m cu panouri metalice transparente (H=1.40m).

-Tronsoanele adiacente proprietăților vecine (lateral și posterior) se vor executa din panouri de tablă cutată –culoare alb dispuse pe montanți metalici și vor avea înălțimea maximă de 2.00m. Finisajele constau în vopsitorii culoare alb.

Se propune realizarea unei împrejmuiri din materiale durabile. Se va opta astfel pentru o infrastructură din beton armat. Fundațiile tuturor tronsoanelor de gard vor fi situate în mod obligatoriu sub nivelul de îngheț al solului. Montanții metalici se vor ancora în fundații prin înglobare, înainte de turnarea betonului.

Construcțiile studiate se încadrează la CATEGORIA "D" DE IMPORTANTĂ (conform H.G. 766/1997) și la CLASA "III" DE IMPORTANTĂ (conform Normativului P100 – 1/2013).

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

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

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

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

Accesul pietonal se va realiza din calea principală de acces (Strada Ciobanului). Accesul carosabil se va realiza din str. Ion Elefterescu.

În conformitate cu prevederile HG. nr.525/1996 anexa 4 art. 4.11.1. – Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

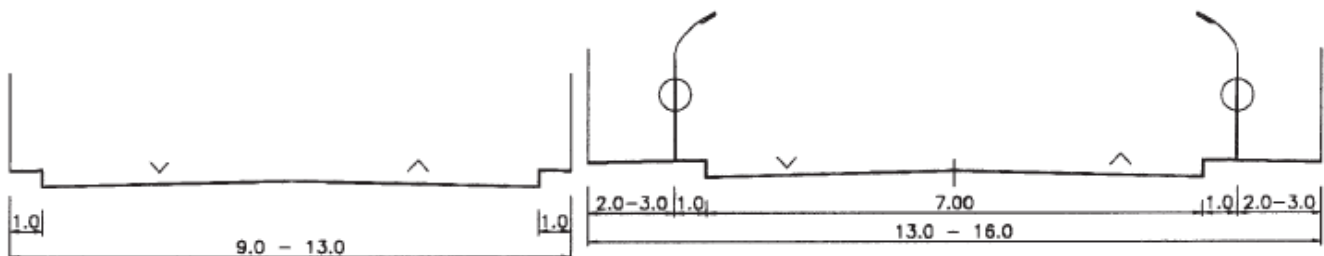
În conformitate cu prevederile **Normelor Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane**, aprobate prin Ordinul nr.49/27.01.1998 (publicat în M.O.nr.138 bis/06.04.1998), străzile din localitățile urbane se clasifică în raport de intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- străzi de categoria I - magistrale;
- străzi de categoria a II-a - de legătură;
- străzi de categoria a III-a - colectoare;
- străzi de categoria a IV-a - de folosință locală.

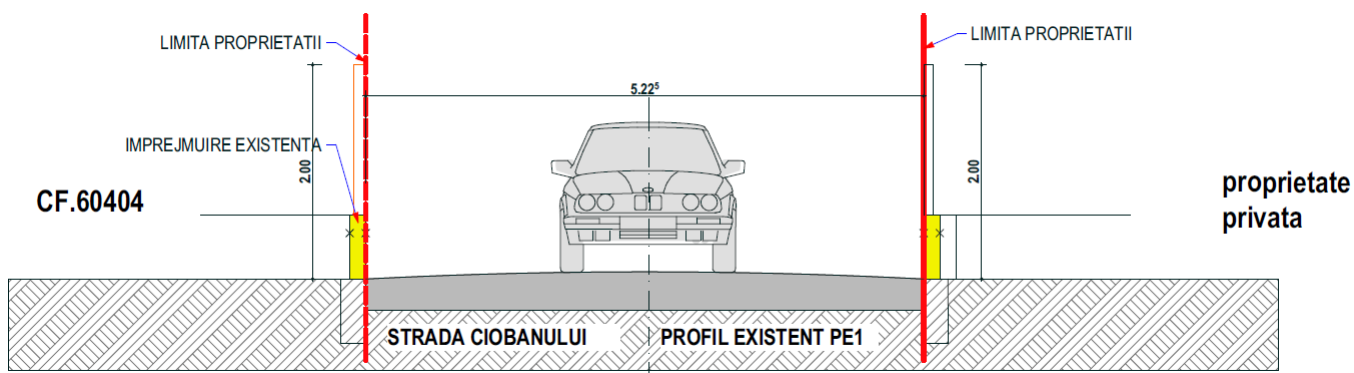
-Calea de acces -Strada Ciobanului (din care se face accesul pietonal la parcela) se încadrează în categoria a III-a-strazi colectoare . Calea de acces secundar –str.Ion Elefterescu se incadreaza in categoria a IV-a-strazi de deservire locala

Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzilor se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

PROFIL CARACTERISTIC- Străzi de categoria a III-a – strazi colectoare - cu 2 benzi de circulație-conform normelor tehnice pentru proiectarea drumurilor in localitati urbane-cazul strada Ciobanului

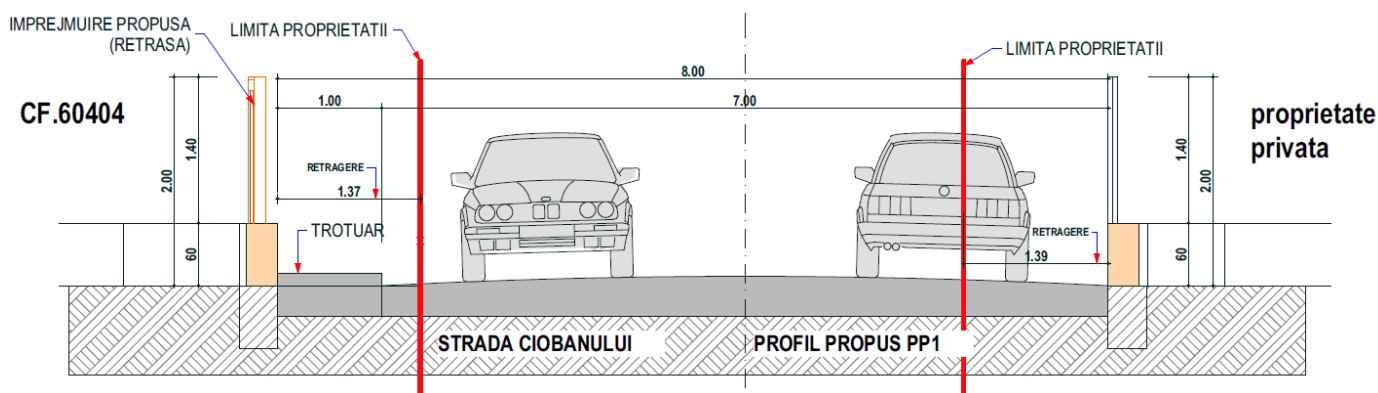


PROFIL CARACTERISTIC EXISTENT- strada Ciobanului



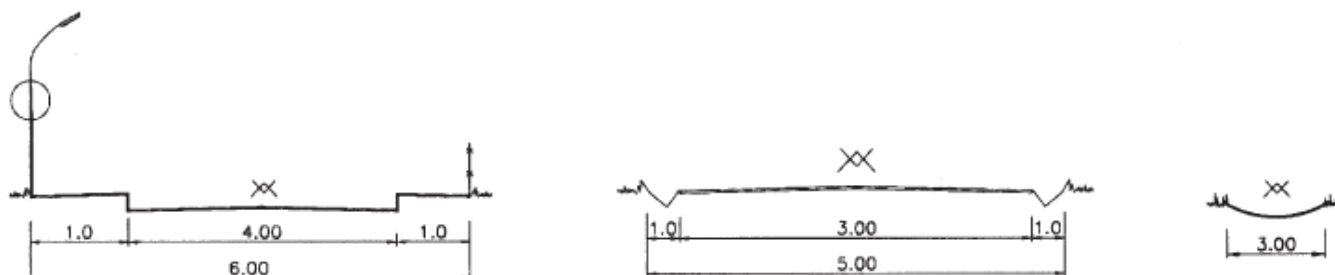
In aceste condiții, prin prezenta documentație se propune realizarea unei supralărgiri a căii de acces (strada Ciobanului) în vederea asigurării gabaritelor carosabile și trotuarelor prevăzute de normativ. Redimensionarea propune un gabarit general de 8.00m (2 benzi carosabile și un trotuar)

PROFIL CARACTERISTIC PROPUS- strada Ciobanului

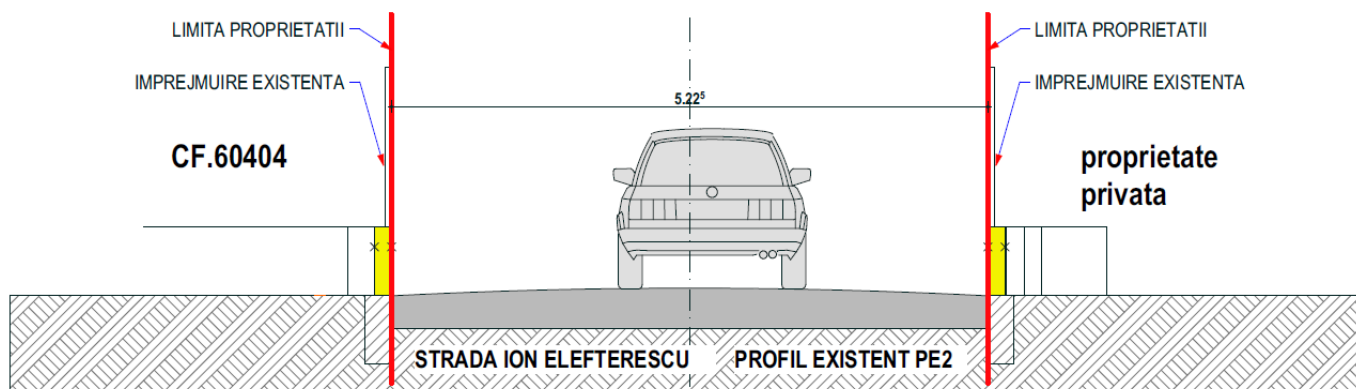


Terenul necesar supralărgirii carosabilului și pentru crearea trotuarului stradal va fi obținut prin trecerea unor suprafețe de teren adiacente carosabilului existent din proprietatea privata –curți construcții-in categoria de terenuri destinate folosinței publice-drumuri.

PROFIL CARACTERISTIC- Străzi de categoria a IV-a – străzi de deservire locala - cu o singura banda de circulație-conform normelor tehnice pentru proiectarea drumurilor in localitati urbane (cazul str. Ion Elefterescu)

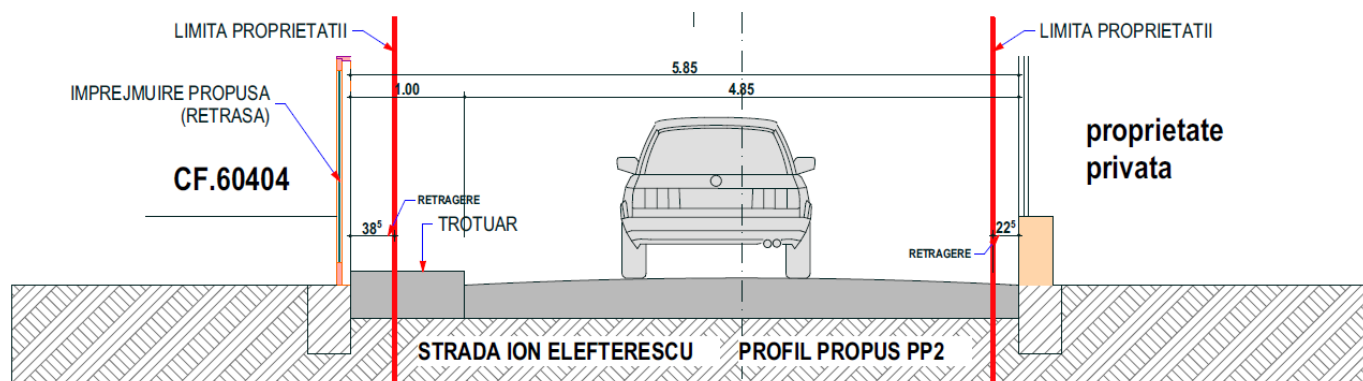


PROFIL CARACTERISTIC EXISTENT- strada Ion Elefterescu



Prin prezenta documentație se propune realizarea unei supralărgiri a căii de acces (strada Ion elefterescu) în vederea asigurării gabaritului carosabil prevăzut de normativ. Redimensionarea propune un gabarit general de cca 6.00m (2 benzi carosabile si un trotuar)

PROFIL CARACTERISTIC PROPUS- strada Ion Elefterescu



Terenul necesar supralărgirii carosabilului si pentru crearea trotuarului stradal va fi obținut prin trecerea unor suprafete de teren adiacente carosabilului existent din proprietatea privata –curti constructii-in categoria de terenuri destinate folosintei publice-drumuri.

Suprafetele de teren necesare interventiei pentru reconformarea cailor de acces (adiacent terenului CF. 60404 care a generat PUD) este de cca. 61.09m².

Ulterior aprobarii documentației PUD, terenului destinat circulatiei pietonale si carosabile necesar supralargirii i se va schimba categoria de folosinta in “cai de acces”.

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 sau siturilor arheologice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Construcțiile ce fac obiectul studiului nu vor influența semnificativ poluarea în zonă și nu vor 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 prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi.

4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Construcțiile nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă. Terenul în cadrul zonei prezintă o declivitate nesemnificativă dinspre tronsonul sudic al strazii Alunis spre nord. Profilurile transversale existente și propuse se regăsesc în planșa U3b.

4.13. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Construcția va avea cota $\pm 0,00$ la cca.0.60m față de terenul amenajat, în punctul cel mai înalt al amplasamentului.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei și față de vecinătăți este prezentată în planșa U3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Obiectivele studiate sunt: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M și ANEXA GARAJ

Calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT s-a făcut în conformitate cu prevederile art.7.3.2.b.24.b din RLUB .

*** 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 calcul suprafețele 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, 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 = 270.15 / 1177,00 = 0,23 –mai mare cu 0.08 decât 0.15 maxim admis prin R.L.U.B. conform prevederilor art.7.3.2.b.24c.

- 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 = 166.60 / 1177,00 = 14.15 % mai mic decât max 15.00 % admis prin R.L.U.B. conform prevederilor art.7.3.2.b.24.c.

Numărul de niveluri întregi ale clădirii - niv = (CUT/POT)X100 = (0.23/14.15) X 100= 1.63 adică mai mic decât maxim 2,0 admis prin R.L.U.B.

Conform prevederilor R.L.U.B.:

e. Prin cumularea cazurilor precizate la 7.3.2.b.24.d., se poate ajunge la următoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii, fără a se putea folosi concomitent valorile maxime ale tuturor indicilor:

P.O.T. = 18% C.U.T. = 0,35 niv. = 2,0

Regimul de înălțime este reglementat prin art. 7.3.0. din R.L.U.B. și este P+M cu:

- h max la atic – cca. 5.50 m față de cota terenului sistematizat;
- h coama-cca.9.00m

În conformitate cu R.L.U.B. este necesară asigurarea în interiorul parcelei a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit. Prin proiect se asigură 1 loc de parcare pe o platforma betonată, în incinta proprietății. Amenajarea spațiilor verzi pe parcelă este reglementată de art. 7.3.1.26 din R.L.U.B. Prin documentație se propune realizarea de spații verzi amenajate de cca. 892.16 mp, cca. 75.80% din suprafața terenului aferent, mai mult decât prevederile din R.L.U.B. (minim 10% din suprafața terenului)

4.15. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

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

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin racordarea la rețeaua orășenească de apă potabilă.

Canalizare

Canalizarea se va realiza prin deversare la un bazin vidanjabil etans amplasat în incinta proprietății.

Incalzirea obiectivului

În zonă nu există rețea de gaze naturale. Imobilul locuința se va încălzi cu ajutorul unei centrale termice alimentată cu combustibil solid (lemn/peleti) până la extinderea rețelei de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de DELGAZ GRID S.A..

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

BILANT TERITORIAL	EXISTENT			PROPUȘ		
	Ac (mp)	Acd (mp)	%	Ac (mp)	Acd (mp)	%
A teren=1177.00 mp						
CONSTRUCTII	0	0	0	166.6	270.15	14.15%
TROTUARE, TERASE NEACOPERITE ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0		0	118.24	118.24	10.05%
SPATII VERZI/PLANTATII	1177		100%	892.16		75.80%
TOTAL SUPRAFETE TEREN	1177		100%			
PROCENT OCUPARE TEREN (POT)			0			14.15%
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)			0			0.23
INALTIME CORNISA (ATIC)-H max	0		0	5.50m		
INALTIME COAMA	0		0	9.00m		
NUMAR NIVELURI / PARCELA	0		0	1.63		

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- perimetrul propriu-zis al construcțiilor;
- zona cu spații verzi;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente ;

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 construcțiilor 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.

3.a. Construcțiile propuse nu impiedică cu nimic viața cotidiană a locuitorilor din zonă.

4.a. Referitor la asigurarea utilităților în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă obiectivul propus se va racorda la rețelele edilitare existente.

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.

INTOCMIT, c.arh. Sebastian Dimitropol

COORDONATOR, arh. urb. Monica Bacinschi