

PROIECT NR. 28/2016

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

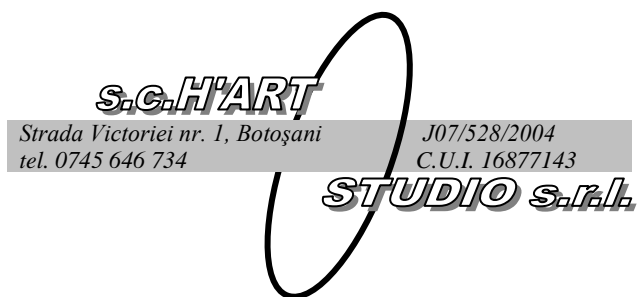
pentru

**AMENAJARE TERASĂ ESTIVALĂ – lucrare cu caracter provizoriu
strada CUZA VODĂ NR. 20, mun. BOTOȘANI**

Beneficiar : CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Proiectant : S.C. H'ART STUDIO S.R.L. Botoșani
Strada Victoriei nr. 1, tel.: 0745/676.734
J07/528/2004 CUI 16877143

Inițiator : s.c. ZIGO BEST s.r.l. prin adm. Burlacu Cristina
Str. George Enescu nr. 4, sc. B, et. 3, ap. 9,
mun. Botoșani, jud. Botoșani



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- LISTA DE RESPONSABILITATI
- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul studiului

2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare
 - 2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatii
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Parametri seismici caracteristici zonei
- 3.8. Analiza fondului construit existent
- 3.9. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei
- 4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
- 4.5. Modalitati de organizare si armonizare cu cele existente
- 4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare organizare la relieful zonei
- 4.7. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.8. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.9. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

- 4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare
- 4.11. Profiluri transversale caracteristice
- 4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.13. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor; POT, CUT)
- 4.14. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASANENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

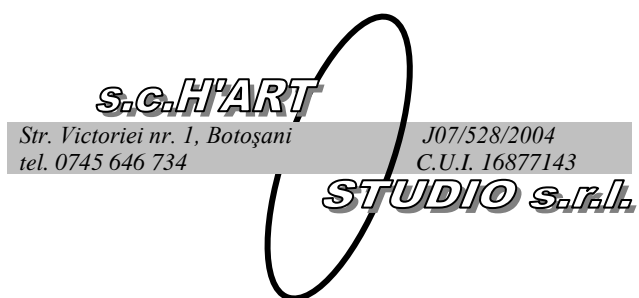
- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse
- 6.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

2. PIESE DESENATE

- 1 INCADRARE ÎN TERITORIU
- 2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- 4 REGIMUL JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Proiectant general
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani
arh. Paul Hrușcă

Șef proiect
c.arh. Mihai Mihăilescu



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general :

s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani

Șef proiect :

c.arh. Mihai MIHĂILESCU

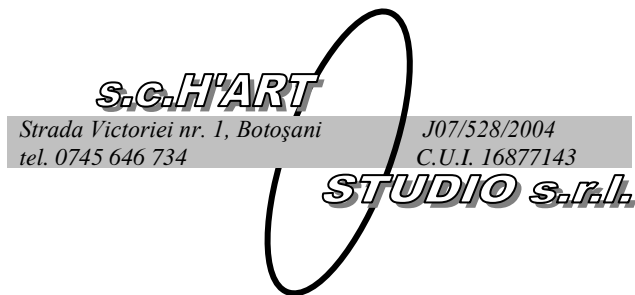
Proiectat:

Arh. Paul HRUȘCĂ

Ridicare topografică:

s.c. TOP PROIECT s.r.l. Botoșani

Ing. Cătălin MALEȘ



Strada Victoriei nr. 1, Botoșani
tel. 0745 646 734

J07/528/2004
C.U.I. 16877143

STUDIO S.R.L.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

NR. PROIECT :	28/2016 - FAZA P.U.D.
DENUMIRE PROIECT :	AMENAJARE TERASĂ ESTIVALĂ – lucrare cu caracter provizoriu
AMPLASAMENT :	strada Cuza Vodă nr. 20, mun. BOTOȘANI
BENEFICIAR :	s.c. ZIGO BEST s.r.l. prin adm. Burlacu Cristina
PROIECTANT GENERAL :	s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani
DATA ELABORĂRII :	mai 2016

1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei terase estivale (lucrare cu caracter provizoriu), în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Cuza Vodă nr. 20, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja terasa este proprietatea patrimoniului municipiului Botoșani – domeniu privat în administrarea Consiliului Local al municipiului Botoșani.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect "AMENAJARE TERASĂ ESTIVALĂ – lucrare cu caracter provizoriu".

Proiectul are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 753 din 04.12.2015** – beneficiar **s.c. ZIGO BEST s.r.l. prin adm. Burlacu Cristina** - eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității

Investiția se va realiza pe terenul intravilan aparținând patrimoniului municipiului Botoșani, situat în strada Cuza Vodă nr. 20, mun. Botoșani, județul Botoșani.

Parcela pe care se va amenaja terasa estivală, beneficiar s.c. ZIGO BEST s.r.l. prin adm. Burlacu Cristina, de formă neregulată aflată între spațiul comercial și trotuarul de la strada Cuza Vodă, are o suprafață de 34,95 mp și un front de 13,60 m la strada Cuza Vodă (spre **EST**), se învecinează la **VEST** cu spațiul comercial, se învecinează la **NORD** cu strada Transilvaniei, iar la **SUD** se învecinează cu teren proprietate. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOȘANI, folosința actuală trecută în certificatul de urbanism - domeniu privat al municipiului Botoșani.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan aparținând patrimoniului municipiului Botoșani în administrarea Consiliului Local al municipiului Botoșani.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice..

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

Amplasamentul parcelei se situează în **UTR 15 – LMu2** – conform P.U.G. - BOTOȘANI - Subzonă predominant (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban - pana la 10 m.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul s.c. ZIGO s.r.l. sunt în concordanță cu funcțiunile existente din zonă UTR 15 – LMu2 – stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul destinat obiectivelor ce fac obiectul prezentei documentații, este amplasat la adresa strada Cuza Vodă nr. 20, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul principal spre zona amplasamentului (aflat pe direcția EST), se realizează din strada Cuza Vodă.

În prezent strada menționată are lățimea carosabilului de 7,00 m, circulația având un singur sens, partea dreaptă a străzii pe direcția de deplasare fiind folosită ca parcare. Strada prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

Parcarea auto vehiculelor ce va avea legătură cu imobilul va fi asigurată în marginea carosabilului.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Soluția de organizare funcțională a parcelei, de formă neregulată, este condiționată de forma terenului disponibil care are un front de 13,60 m la trotuarul din strada Cuza Vodă (spre **EST**), se învecinează la **NORD** cu **strada Transilvaniei**, se învecinează la **VEST** cu teren spațiu comercial, iar la **SUD** se învecinează cu teren proprietate privată, având suprafața totală de **34,95 mp**.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- Strada Cuza Vodă (EST)
- Strada Transilvaniei (NORD)
- teren proprietate Alexandru Florin Dragoș -inchiriat către s.c. ZIGO BEST s.r.l.- (VEST) – cu acces din strada Cuza Vodă
- teren proprietate privată (SUD) – cu acces din strada Cuza Vodă.

Zona studiată este ocupată de locuințe, respectiv curți construcții, străzi. Incintele sunt delimitate de împrejmuiri (garduri din metal sau lemn, porți la accese).

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter exclusiv rezidențial cu clădiri de tip urban.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime P, P+M.

3.6. Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

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

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (strada Cuza Vodă)
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- Terenul destinat unității propuse - proprietate patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat în administrarea Consiliului Local al municipiului Botoșani.

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/2013 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

K_s - coeficient de seismicitate = 0,20

T_c - perioada de colț = 0.7

M_{sk} - grad seismic asimilat = VIII

Adâncimea de îngheț a amplasamentului este de 1,10 m de la suprafața terenului, conform STAS 6054/77.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe terenul propus pentru amenajarea terasei estivale este liber de construcții:

În zonă s-au construit locuințe cu regimul de înălțime P+M.

3.9. Echiparea existentă

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico - edilitare. Alimentarea cu apă rece se face din rețeaua publică de apă amplasată în zona străzii Cuza Vodă.

Canalizarea menajeră și pluvială

Nu este cazul.

Alimentare cu energie electrică

În prezent în zonă, în vecinătatea amplasamentului există rețele de energie electrică și de telecomunicații:

- rețea electrică aeriană, de joasă tensiune;

Telefonie

Imobilele aflate în prezent în zona studiată sunt racordate la rețeaua telefonică aeriană sau în canalizare ce deservește această parte a municipiului Botoșani.

Construcția ce face obiectul actualului PUD poate fi racordată la centrala telefonică ce deservește zona la cererea beneficiarului. Soluția de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (ROMTELECOM) prin lucrarea care-i va fi comandată.

Alimentarea cu caldură și gaze naturale

Alimentarea cu caldură în general în municipiul Botoșani se face centralizat la locuințele colective (blocuri) și cu gaze naturale la centrale termice sau la sobe pentru locuințele individuale.

Nu este cazul de încălzire a terasei.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar este elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei terase estivale, având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri:

a. TERASĂ ESTIVALĂ cuprinzând:

3 mese din lemn cu dimensiunea de 80 x 80 cm

12 scaune din lemn cu dimensiunea de 60 x 60cm

Pardoseala din dulapi de lemn

Terasa se va imprejmui la limita trotuarului cu un gard din lemn

Suprafață teren = 34,95 mp;

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a parcelei va fi cea de terasa estivală (100%).

A terasa = 34,95 mp

clasa de importanta III

categoria de importanta D

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

DISTANȚE

Terasa estivală

- Terasa estivală se va realiza între limita trotuarului de la strada Cuza Vodă și spațiul comercial

ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se face din rețeaua stradală existentă, strada Cuza Vodă.

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Cuza Vodă.

4.4. 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 materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus, înălțimea tuturor construcțiilor din imediata apropiere având de la **5,00 m** la **10,00 m**.

4.5. Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Datorită caracterului zonei, armonizarea cu construcțiile existente în zonă, este asigurată prin regimul de înălțime redus (P+M).

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenurilor, s-a realizat luând în calcul, forma terenurilor, amplasarea parcelelor în raport cu clădirile existente, poziția acestora față de stradă.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Terasa ce face obiectul acestei lucrări nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

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

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea amplasamentului după realizarea investiției.

4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.

Terenul în cadrul zonei studiate este înclinat cu o ușoară pantă de la est spre vest. Terasa propusă nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintelor existente nu necesită lucrări importante de sistematizare verticală.

4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Terasa estivală

Terasa estivală se va realiza între limita trotuarului de la strada Cuza Vodă și spațiul comercial

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limita terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. extras C.F. Se păstrează alinierea împrejuririi în interiorul limitei de proprietate pe cele 3 laturi (laterală dreapta, stânga și posterioară).

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:

Terasa estivală

Terasa estivală se va realiza între limita trotuarului de la strada Cuza Vodă și spațiul comercial.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivul propus pe parcela – terasa estivală în suprafață de 34,95 mp.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T.= nerelevant

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = nerelevant

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă

Spațiul comercial unde se va realiza terasa estivală este racordat la rețeaua de apă stradală.

Canalizare ape uzate

Canalizarea

Spațiul comercial unde se va realiza terasa estivală este racordat la rețeaua de canalizare stradală.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcției: **terasă estivală**;

- zona cu spații verzi și spații plantate de aliniament;
- zona pentru echipare edilitară - căi de comunicație și amenajărilor aferente (parcaj);

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa 3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

Bilanț teritorial incintă

	PROPUS	
S. parcelă	34,95 mp	100%
S. terasă	34,95 mp	100%

INDICI DE CONTROL INCINTA:

Etapă 1.

POT = nerelevant, CUT= nerelevand

CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse crează spații pentru locuit.

Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Echipare
- Amenajare terasă
- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejmuiri

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (PTh - DE) După obținerea aprobării PUD prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza C.U. emis de primăria Botoșani va putea trece la fazele PT, DE de proiectare.

Proiectant general
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani
arh. Paul Hrușcă

Șef proiect
c.arh. Mihai Mihăilescu