

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE ANEXE
PENTRU EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ**

FAZA PROIECTARE : **P.U.D.**

PROIECTANT GENERAL : **S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.**
Mun. / Jud. Botoșani, aleea Viilor nr. 1
J71445/17.10.2016, CUI 36640493

INIȚIATOR/ BENEFICIAR : **ȘOLTUZ GHEORGHE CRISTIAN**
loc. Dealu Mare, mun. Dorohoi, Jud. Botoșani

AMPLASAMENT : **DS 76/2, mun. Dorohoi, jud. Botoșani**
nr. CAD 52474 , CF 52474

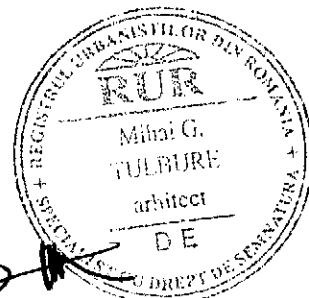
RESPONSABILI :

**COORDONATOR:
URBANISTIC**

Arh. TULBURE G. Mihai

ELABORATORI :

Arh. POPA Alexandra Laura



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate

anexe

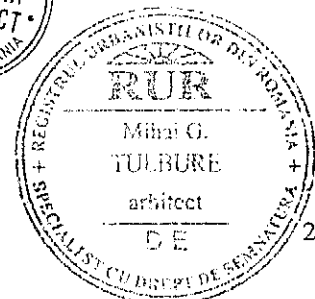
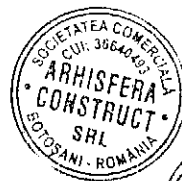
- Certificat de Urbanism nr. 33/02.02.2018, eliberat de către Primăria Municipiului DOROHOI
- Act de proprietate pentru teren conform contractului de vânzare-cumpărare nr.1231 din 03.08.2012
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Studiu Geotehnic
- aviz amplasament energie
- aviz ANIF
- aviz scoatere teren din circuitul agricol
- punctul de vedere al ANPM Botoșani

| | | | |
|-----------------------|--------|--------------------------------|-------------|
| <i>piese desenate</i> | PUD 01 | încadrare în zonă | sc. 1:10000 |
| | PUD 02 | situație existentă, | sc. 1:500 |
| | PUD 03 | reglementări urbanistice, | sc. 1:500 |
| | PUD 04 | echipare tehnico - edilitară | sc. 1:500 |
| | PUD 05 | obiective de utilitate publică | sc. 1:500 |

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 anexe pentru exploatație agricolă DS 76/2, mun.Dorohoi, jud.Botoșani |
| <i>proiect</i> | nr. 45 / 2018 |
| <i>proiectant general</i> | S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L. mun. / jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1 |
| <i>beneficiar</i> | ȘOLTUZ GHEORGHE-CRISTIAN |

1.2 Obiectul lucrării - temă program

Obiectul Planul Urbanistic de Detaliu este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unor imobile P cu destinația de **anexe exploatație agricolă** pe DS 76/2, mun.Dorohoi, jud. Botoșani.

Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 33 / 02.02.2018, eliberat de către Primăria Municipiului Dorohoi.

La elaborarea PUD s-a urmărit și optimizarea circulațiilor carosabile - pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru aceasta zonă.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- modul de asigurare a acceselor la obiectiv, precum și soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incintă;
- integrarea noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare.

1.3 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă (din acte) și are următoarea structură - conținut:

- **piese scrise** memoriu general PUD
- **piese desenate** (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

Memoriul general PUD cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Reglementările de Urbanism enunțate sub forma unor permisiuni și / sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmării aplicării acestuia.

Piesele desenate, constituite pe suport topografic la scara 1 / 500, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

1.4 valoare tehnică și juridică a PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local DOROHOI, 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 .

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1 cartarea fondului construit

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul municipiului Dorohoi. În zona studiată , în decursul timpului, au fost înființate anexe gospodărești cu regim de înălțime Parter și poduri înalte. În ultima perioadă, în zona se desfășoară un proces susținut de înființare și reabilitare de gospodării și de înlocuire a fondului construit vechi.

Suprafața de teren studiată are deschidere pe o latura la strada Dealu Mare și este alcătuită din:
- Teren proprietate privată **ȘOLTUZ GHEORGHE-CRISTIAN și ȘOLTUZ MARIANA**.

Accesul existent la parcelă este asigurat din strada DS 76/2 stradă de folisință locală, categoria a IV-a, aflat pe latura de nord-est a proprietății.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren de 3066,0 mp, sunt următorii:

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

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici existenți aferenți construcției sunt detaliați în planșa PUD 02 – SITUAȚIE EXISTENTĂ.

2.2 regimul juridic

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul municipiului Dorohoi, este alcătuit din terenul identificat prin : Nr.CAD 52474, CF 52474.

Imobilul este proprietate a lui **ȘOLTUZ GHEORGHE-CRITIAN și ȘOLTUZ MARIANA**, terenul fiind dobândit ca urmare a:

- Contract de Vânzare nr.1231/03.08.2012 -> S= 3066,0mp (măsurati).

Folosința actuală a terenului este de Arabil.

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local DOROHOI, imobilul studiat se afla în extravilanul municipiului Dorohoi.

Pentru aceasta zonă sunt stabilite reglementări fiscale specifice zonei de impozitare D.

2.3 analiză a fondului construit

Zona de amplasament cu folosință agricolă (arabil) este ocupată de terenuri agricole, anexe gospodărești, circulații pietonale și carosabile ale domeniului public. Proprietățile sunt delimitate de împrejuriri (din metal sau lemn) și porți la accese.

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 studiat, neconstruit, este relativ plan, cu ușoară înclinație pe direcția V - E și are o configurație planimetric paralelogram. Limita acestei suprafețe de teren are următoarele vecinătăți:

| | | |
|----------------|---------------------|-----------|
| - la nord-est | DS 76/2 | 34,00 m |
| - la sud-est | HC 647 | 100,00 m, |
| - la sud-vest | PC 668 | 26,00 m, |
| - la nord-vest | proprietate privată | 112,20 m. |

2.5 căi de comunicații

Terenul studiat este delimitat pe o latură de drumul DS 76/2 cu un profil de 8,00 m .

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

2.6 echiparea tehnico-edilitară

Zona studiată dispune de alimentare cu energie electrică amplasat în profilul transversal al drumului DS 76/2.

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 unor anexe pentru exploataje agricole.

3.2 descrierea soluției

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcției pe suprafața de teren deținută;

- anexe pentru exploatare agricolă propusă se va amplasa în partea nord-vest a proprietății;

Astfel, în soluția propusă pentru realizarea acestui obiectiv sunt prevăzute:

construcție de anexe pentru exploatare agricolă

- amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează) :
 - sud-est 17,30 m față de limita la drum HC 647;
 - sud-vest 84,05 m față de limita la drum PC 668;
 - nord-vest 4,00 m față de limita de proprietate Alexei Maria;
 - nord-est 16,55 m față de limita la drum DS 76/2.
- pentru construcție sunt avuți în vedere următorii indicatori:
 - regim de înălțime P, cu pod înalt care va funcționa ocazional drept spațiu de cazare temporară
 - accese în clădire:
 - acces principal la fațadă nord-estică, cu o platforma carosabilă de 3,00 m lățime;
 - SC=SDC = 101,00 mp
 - cota pardoseală parter la + 0,00 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 213,17);
 - înălțime maximă anexa - 7,00 m la coamă; 3,50 m la streășină
 - caracteristici de performanță a construcției:
 - categoria de importanță - D
 - clasa de importanță a construcției - IV
 - grad de rezistență la foc - III
- sistem constructiv propus:
 - fundații continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
 - stâlpișori, grinzi, planșeu și centuri din beton armat, turnat monolit;
 - zidărie portantă din cărămidă cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
 - planșeu din beton armat;
 - șarpanta din lemn, în patru ape;
 - streășină (cu căpriori aparenti) de 90 cm lățime;
 - învelitoare, jgheaburi și burlane confecționate din tabla protejată anticoroziv
 - termoizolație exterioară de minim 15 cm grosime;
 - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate;
 - tâmplărie exterioară din lemn stratificat (sau PVC pentacameral) culoare maron, cu geam termopan;
 - trotuar de protecție de 70 cm lățime, din beton placat cu piatră naturală perimetral construcției;

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

Suprafață teren reglementări urbanistice = 3066,0 mp

- procent de ocupare propus **POT = 3,30 %.**
- coeficient de utilizare a terenului propus **CUT = 0,03**

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt detaliați în planșa PUD03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

3.3 organizarea circulațiilor

Analiza situației existente a evidențiat faptul că drumul existent la limita de proprietate nord-estică, este o *stradă de categoria a IV-a de folosință locală* cu sens unic.

Se propune menținerea dimensiunilor profilului transversal.

Accesul pietonal, prevăzut se va realiza în partea nord-estică a amplasamentului, este continuat către platforma accesului principal în clădire, cu alee pietonală cu o lățime de 0,90 m.

Accesul carosabil, prevăzut se va realiza în partea nord-estică a amplasamentului cu o lățime de 3,00 m. Aleea carosabilă propusă, asigură și platforma de parcare ocazională pentru un autoturism, ce va deservi construcția propusă.

Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală, relativ continuă pe direcția V - E, situație care asigură evacuarea naturală a apelor meteorice.

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Nu se vor face cedări sau schimburi de terenuri prin actuala propunere.

3.5 regimul de aliniere

Aliniamentul propus al construcției este de 15,70 m față de limita de axul drumului.

3.6 regimul de înălțime

Analiza fondului construit existent, criteriile urbanistice și funcționale prezentate în capitolele anterioare, au condus la opțiunea promovării lucrărilor de construire pentru realizarea:

- anexă pentru exploatare agricolă Parter cu înălțimea maximă de 7,00 m la coama, respectiv de 3,50 m la streășină.

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 3066,00 mp.

SC=SDC = Suprafața desfășurată construită totală însumează 101,00 mp.

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

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

3.8 spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare a construcției propuse s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent - arabil.

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

3.9 bilanț teritorial

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

3.10 echipare tehnico edilitară

alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se face prin surse proprii (fântâni). Pe amplasamentul ce face obiectul acestui studiu furnizarea apei se face printr-un puț de apă potabilă. Puțul este localizat în partea de nord-vest a zonei amenajate pentru anexa gospodărească.

alimentarea cu energie electrică

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente în profilul transversal al străzii DS76/2.

canalizarea

În zona amplasamentului nu există rețea centralizată de canalizare. Deversarea apelor menajere se face în bazin vidanjabil impermeabil, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei.

Apele uzate menajere de la grupul sanitar sunt dirijate prin intermediul instalațiilor de canalizare interioare și exterioare către un bazin vidanjabil de 10 m.c. din beton armat impermeabilizat montat subteran.

alimentarea cu căldură

Nu este cazul.

deșeuri

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

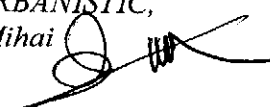
Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează realizarea obiectivului - *construire anexe pentru exploatare agricolă*, zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit.

Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al Administrației Publice Locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

ÎNTOCMIT,
Arh. POPA Alexandra Laura



COORDONATOR URBANISTIC,
Arh. TULBURE G. Mihai



Julie 2018

