

**S.C. „MODUS” S.R.L. BOTOȘANI**  
**J 07/124/1994**

**PR. NR. 284/2013**  
**FAZA P.U.D.**

Ex 1 – Primăria municipiului Botoșani  
Ex 2 – Investitor  
Ex 3 – Agenția pentru Protecția Mediului Botoșani

## **PLAN RBANISTIC DE DETALIU** **privind obiectivul**

**„CONSTRUIRE IMOBIL P + 1E CU SPAȚII  
COMERCIALE LA PARTER ȘI BIROURI LA ETAJ”**

Calea Națională FN - Municipiul Botoșani

**Inițiator + Investitor:** **MACAROV CLAUDIA**  
Botoșani

**Proiectant Arhitectură  
și Urbanism** **S.C. „MODUS” S.R.L. BOTOȘANI**  
Aleea Spatari nr. 5 – 710201 - Botoșani

**Arhitect urbanist:** **arh. Vasile Panaite .....**

**Beneficiar P.U.D.** **CONSILIUL LOCAL MUN.BOTOȘANI**

**IULIE 2013**

**Întocmit,**  
**S.C. „MODUS” S.R.L. BOTOȘANI**  
**Director,**  
**c. arh. IULIANA PANAITE**

## COLECTIV ELABORARE PROIECT

**ARHITECTURĂ + URBANISM:**

Urbanism

Proiectant

**RIDICARE TOPOGRAFICĂ:**

Proiectant

**STUDIU GEOTEHNIC**

**S.C. „MODUS” S.R.L. BOTOȘANI**

arh. Vasile Panaite .....

c.arh. Iuliana Panaite .....

**S.C. „TOP-PROIECT” S.R.L. BOTOȘANI**

Gelu Malesș.....

**S.C. „GEOFORAJ” S.R.L. BOTOȘANI**



- **Planșa 01** Plan de situație: SITUAȚIA EXISTENTĂ scara 1/ 500
- **Planșa 02** Plan de situație: REGLEMENTĂRI  
URBANISTICE R.J.+R.E.+R.T.propuse scara 1/ 500
- **Planșa 03** Plan de situație: REGLEMENTĂRI  
OBIECTIV PROPUS,  
CIRCULAȚIA TERENURILOR scara 1/ 500
- **Planșa 04** Plan de situație – Reglementări - Împrejmuire scara 1/ 500  
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ PROPUȘĂ
- **Planșe ANEXĂ 05, 06 ...**  
STUDIUL VOLUMETRIC pentru OBIECTIV PROPUS

**Întocmit:**

**c. arh. IULIANA PANAITE**

## MEMORIU GENERAL URBANISM

---

### CAP.1 INTRODUCERE

---

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect:           **„CONSTRUIRE IMOBIL P + 1E CU SPAȚII  
(OBIECTIV)                    COMERCIALE LA PARTER ȘI BIROURI LA ETAJ”**
  
- Amplasament:               Municipiul Botoșani – Intravilan  
                                      U.T.R. nr. 42 – Calea Națională FN
  
- Inițiator + Investitor:     MACAROV CLAUDIA - Botoșani
  
- Proiectant Arh.+Urban: S.C. „MODUS” S.R.L. BOTOȘANI  
  - Urbanist:                    arh. Vasile Panaite .....
  
- Faza de proiectare:        P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu
  
- Beneficiar P.U.D.:         Consiliul Local al Municipiului Botoșani

## **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII (Studiul P.U.D.)**

### **1.2.1. Prevederile temei – program**

Planul Urbanistic de Detaliu de față a fost întocmit de către S.C. MODUS S.R.L. Botoșani, în baza Certificatului de Urbanism nr. 222 din 26.04.2013, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani și la inițiativa investitorului MACAROV CLAUDIA, cu scopul de a realiza pe terenul proprietate privată al acestuia, următoarele lucrări:

- DE CONSTRUIRE IMOBIL P+1E, cu spații comerciale la parter și birouri la etaj (+mansardă);
- DE AMENAJARE A TERENULUI AFERENT OBIECTIVULUI în context cu construcțiile propuse și cele existente care se mențin;
- DE ÎMPREJMUIRE.

### **1.2.2. Condiții tehnice de amplasare a obiectivului**

- există teren liber necesar realizării de construcții și amenajări;
- terenul din amplasament aparține unei zone de instituții și servicii de interes general;
- terenul este accesibil față de căi de comunicație;
- zona dispune de toate rețelele de utilități, de tip urban.

**1.2.3.** Conform avizelor de amplasament emise de către deținătorii de rețele de utilități, realizarea OBIECTIVULUI PROPUȘ, precum și amenajarea terenului aferent este posibilă, cu condiția respectării întocmai a cerințelor tehnice și a condițiilor specifice impuse de către avizatori;

**1.2.4.** Conform STUDIULUI GEOTEHNIC întocmit, pentru acest amplasament – anexat documentației – terenul nu ridică probleme de stabilitate și nu este inundabil.

Se recomandă:

- adâncimea de fundare mai jos de stratul de umpluturi și sol vegetal;
- presiunea de calcul de la C.T.N.:
  - pentru  $h_f = 1,50 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 170 \text{ Kpa}$
  - pentru  $h_f = 2,00 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 190 \text{ Kpa}$
- rigidizări suplimentare pentru preluarea tasărilor mari și diferențiate, care apar pe terenuri cu compresibilitate mare și foarte mare + porozitate mare;
- nivel hidrostatic  $\geq 1,80 \text{ m}$  de la C.T.N.

---

## CAP.2 INCADRAREA ÎN ZONĂ

---

**2.1.** În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 19/1997, faza P.U.G. – aprobată cu H.C.L. numerele 180/25.11.1999, 55/25.02.2010 și 383/2011 – precum și în baza C.U. nr. 222 din 26.04.2013 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani, amplasamentul studiat se află în:

- **Intravilanul Municipiului Botoșani**
- **U.T.R. nr. 42 – ZONA I.S.** – Instituții și Servicii de interes general;
- **Zona din care face parte amplasamentul studiat** are un caracter insular, fiind delimitată pe 3 dintre laturile sale de străzi:
  - o la N, N – E = Calea Națională;
  - o la S, S – V = Bulevardul Mihai Eminescu;
  - o la V, N – V = bretea rutieră de descărcare între cele 2 străzi.

### 2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ / I.S.

- **Funcțiunea dominantă = INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (I.S.)**
- **Subzone funcționale admise (existente):** I.S.f, I.S.c, I.S.c.u., I.S.t., I.S.p.s.
- **Regim specific impus terenului:** INTERDICȚIE TEMPORARĂ CONSTRUIRE PÂNĂ LA ELABORAREA ȘI APROBAREA P.U.D., pentru parcelele situate în zona funcțională I.S., situată în afara Z.C.A.D.

### 2.3. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

- **Amplasarea** OBIECTIVULUI față de aliniamentul parcelei și/sau față de construcțiile existente se stabilește prin P.U.D., ținând cont de prevederile legale;
- **Accesul auto direct** din spațiul public carosabil pe parcelă se va asigura prin acea porțiune a aliniamentului stabilită de documentatia P.U.D.
- **Accesul pietonal direct** din spațiul public pietonal pe parcelă se va asigura deasemenea prin aceea porțiune a aliniamentului stabilită de documentația P.U.D.
- **CONSTRUIREA/PARCELADE REFERINȚĂ** se poate face numai în cazul în care există posibilități de racordare confirmate ale gestionării infrastructurii respective;
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME admis** = P + 1E
- **ASIGURAREA PARCAJELOR** necesare activităților care se vor desfășura/parcela de referință: maximum 5 locuri în interiorul parcelei;

- **Condiții de densitate a construirii:**

Valorile maxime admise în zona I.S. – U.T.R. nr. 42:

P.O.T.max = 45 %

C.U.T.max = 1,0

Nr.niveluri întregi  $\geq 2,3$  (C.U.T. / P.O.T. max.admise)

---

### **CAP.3 SITUAȚIA EXISTENTĂ: R.J.+R.E.+R.T. propuși – Planșa 01**

---

#### **3.1. PRECIZĂRI ASUPRA ZONEI STUDIATE:**

**3.1.1.** Terenul din amplasamentul studiat este accesibil față de căi de comunicație rutieră pe 3 dintre laturile sale (dar nu dispune în prezent de un acces auto direct la parcela de referință), respectiv din:

- N, N – E = Calea Națională;
- S, S – V = Bulevardul Mihai Eminescu;
- V, N – V = bretea rutieră de legătură

#### **3.1.2. Vecinătăți:**

Planul Urbanistic de Detaliu de față studiază parcela distinctă de teren delimitată conform planșelor O1, O2, O3, astfel:

- latura N, N - E = pietonal major (trotuar) la Calea Națională, cu refugiu Stație Taxi;
- latura S, S – V = pietonal major (trotuar) + spațiu verde de protecție la Bulevardul Mihai Eminescu cu refugiu amenajat pentru parcare autoturisme;
- latura S, S – E = teren liber insular (curți construcții prop.Coteț) și imobil parter SPAȚIU COMERCIAL existent (și în extinderea acestuia) în cuplaj cu SPAȚIU COMERCIAL învecinat proprietate privată S.C. „REGAL” S.R.L. Botoșani;
- latura N, N – V = bretea auto de legătură între Calea Națională – Bulevardul Mihai Eminescu, adiacentă terenului curți construcții deținut de stație produse petroliere „MOL”.

#### **3.1.3. CONFIGURAȚIA GENERALĂ A ZONELOR ÎNVECINATE CU AMPLASAMENTUL STUDIAT – COMENTARIU**

- **Construcțiile existente, direct învecinate cu parcela de referință**, inclusiv construcția proprietate privată a investitorului Spațiul comercial existent, menținut, cu regimul de înălțime parter, având acoperirea de tip „terasă” – nu sunt reprezentative ca alcătuire sau



plastică arhitecturală și nu au o tipologie care să dicteze sau să impună configurația și expresia arhitecturală a OBIECTIVULUI PROPUS.

- **Zona din vecinătatea N, N – E, vis-a-vis de amplasament:**
  - o dominantă o reprezintă frontul construit compact al blocurilor de locuințe (P+4E, P+8E) cu spații comerciale la parter – ansamblul de locuințe Calea Națională III realizat în anii 1980 – 1985 (Cartier Gara Botoșani);
  - o zona are un caracter unitar din punct de vedere al volumelor construite, cu expresie arhitecturală eterogenă, nedefinită, perimată;
- **Zona din vecinătatea E, S – E a amplasamentului**, delimitată de Calea Națională, strada Sucevei și Bulevardul Mihai Eminescu este dominată de incinta Bisericii Sfinții Apostoli Petru și Pavel, lăcaș de cult în curs de execuție (I.S.c.u.), incintă bine definită ca organizare și care beneficiază de o „perdea” de protecție vegetală (pe toate laturile) de excepție, dominată de plantația de pini.
- **Zona din vecinătatea S, S – V, vis-a-vis de amplasament** (Bulevardul Mihai Eminescu) este dominată de spațiile comerciale realizate în ultimii 5 ani (pe platforma industrială a fostei „Integrata de In” – Botoșani) reprezentate fiind de construcții de tip Hală, cu parter înalt (noi sau reabilitate), construcții care adăpostesc magazinele „CARREFOUR” , „LIDL” sau platforma „KAUFLAND” și care dispun la data întocmirii prezentului P.U.D. de aproape toate amenajările exterioare aferente: căi de acces rutiere, pietonale, spații verzi de protecție, spații de parcare compacte.  
Este o zonă nouă, bine definită în cadrul municipiului Botoșani, intens tranzitată și care a polarizat interesul populației către aceasta, diminuând interesul public față de zona comercială a Căii Naționale, configurată în urmă cu peste 28 de ani.
- **Zona din vecinătatea V, N – V, vis-a-vis de amplasament** (breteaua de legătură Calea Națională – Bulevard) este dominată de incinta Stației de produse petroliere „MOL” imobil parter (hală cu parter înalt).

### **COMENTARIU**

**Amplasamentul noii construcții P + 1 E + Mansardă și chiar mai înaltă** pe terenul studiat în P.U.D. de față , cu destinația SPAȚII COMERCIALE și BIROURI, împreună cu amenajarea terenului (căi de acces, vegetație de protecție, etc.) considerăm că este benefică în zonă și deschide perspectiva reorganizării, amplificării și reconsiderării construcțiilor existente, într-o manieră nouă arhitectural – urbanistică.

### 3.2. CARACTERISTICI PENTRU TEREN – PARCELA DE REFERINȚĂ

**S.T.studiat = 926,00 mp**

- Formă trapezoidală (relativ) fragmentată de terenul aproape insular, proprietate privată Coteș, în suprafață de maxim 134 mp, care creează neajunsul discontinuității funcționale pe parcelă, teren care a condiționat, așa cum se va vedea mai departe, amplasarea, forma obiectivului precum și amenajarea incintei;
- Laturile mari ale terenului sunt paralele cu Calea Națională și B-dul Mihai Eminescu;
- Există accese pietonale în incintă directe din spațiul public;
- Nu există acces auto direct;
- Terenul este parțial împrejmuit (latura S – E + parțial S – V).

### 3.3. CARACTERISTICI ALE CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR EXISTENTE

#### 3.3.1. CONSTRUCȚII EXISTENTE - C1:

- Spațiu comercial – prezentare + desfacere mărfuri industriale;
- Parter;
- Structură = zidărie portantă și acoperirea cu șarpantă din lemn, joasă + învelitoarea tablă zincată;
- Funcțiuni: sala vânzare + 2 cabine WC + degajament + boxă (depozitare)
- S.C. = S.C.D. = 56,88 mp
- H streășină  $\simeq$  + 3,00 m
- H maxim (atic tablă cutată) = + 4,10 m
- Categoria de importanță: D
- Gradul de rezistență la foc: III
- NOTĂ:  
Spațiul comercial C 1 descris mai sus este în cuplaj cu clădirea învecinată (latura stânga S, S – E) proprietate privată Timofte Corneliu – S.C. „REGAL” S.R.L.
- Fațada principală se află la Calea Națională
- Accesul publicului se realizează prin platforma pietonală descoperită, la cota trotuarului la Calea Națională: S platf.pietonală  $\simeq$  22,00 mp

#### 3.3.2. EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL - C1:

**SPECIFICAȚIE:** EXTINDEREA a fost proiectată + autorizată după emiterea C.U. nr.222/26.04.2013 care a generat întocmirea P.U.D. de față. Lucrările de construire „EXTINDERE”

sunt în curs de execuție (din 22.06.2013), fapt pentru care LA ÎNTOCMIREA P.U.D. de față s-a ținut cont de de caracteristicile tehnice ale construcției , așa cum au fost ele autorizate, EXTINDEREA FIIND CONSIDERATĂ ÎN DOCUMENTAȚIE „DE FACTO”: CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ și MENȚINUTĂ.

- Extinderea = la fațada posterioară, în cuplaj cu C1;
- Parter;
- Structură = zidărie portantă și acoperirea cu șarpantă în continuarea șarpantei existente + învelitoarea tablă zincată;
- Funcțiuni: spațiu unic de depozitare
- S.C. = S.C.D. = 44,18 mp
- H streășină + 2,40 m
- H maxim = + 3,20 m
- Cota  $\pm 0,00$  a extinderii = cu  $- 0,15$  m  $\rightarrow - 0,45$  m (pantă) față de cota spațiului C1;
- Fațada posterioară (extindere) = la B-dul Mihai Eminescu cu accesul de serviciu – personal + aprovizionare din incinta neamenajată existentă;
- Categoria de importanță: D
- Gradul de rezistență la foc: III

### **3.3.3. TOTAL CONSTRUCȚII EXISTENTE care SE MENȚIN:**

(Vezi specificația de la aliniat 3.3.2.!)

Spații comerciale parter:

**C 1 + EXTINDERE: S.C. = S.C.D. = 101,06 mp**

### **3.3.4. AMENAJĂRI EXISTENTE – Situația terenului liber:**

- Platformă acces public (22 mp) la fațada principală a spațiului comercial;
- Incinta posterioară neamenajată – curte de serviciu;
- Pe latura dreapta V, N – V a terenului există plantații de arbori – pini, mestecăn alb, plop și spații verzi de protecție – gazon mixt cu plante perene  $\rightarrow \sim 65,12$  % din suprafața terenului poate fi considerată ca TEREN NEAMENAJAT.

### **3.4. REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC și TEHNIC EXISTENT:**

**S.T. – PARCELA DE REFERINȚĂ = 926,00 mp**

- **Teren intravilan, proprietate privată MACAROV CLAUDIA** (CAD 4114/1, 4114/1-C1 și C.F. 58829), dobândit prin Contract de Schimb autentificat cu nr. 4171/09.08.2004.
- **Teren curți construcții cu construcții existente – C1** – Spații comerciale + Existente
- **Folosință actuală:** spații comerciale + curți construcții
- **Destinația stabilită** pentru U.T.R.nr. 42 – zona pentru Instituții publice și servicii de interes general I.S.
- **P.O.T. existent = 10,914 %**
- **C.U.T. existent = 0,109**
- **Accese pietonale existente**, din trotuare la Calea Națională (pentru public) și B-dul Mihai Eminescu (pentru personal și aprovizionare)
- **ZONA DISPUNE DE TOATE REȚELELE PUBLICE DE UTILITĂȚI**, cu permisiuni pentru racorduri și branșamente
- Construcția existentă C1. este racordată la rețelele publice pentru alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră.
- Încălzirea se realizează pe sistem electric.

---

## **CAP.4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE: OBIECTIV PROPUS, R.J.+R.E.+R.T PROPUS; CIRCULAȚIA TERENURILOR – planșele 02, 03**

---

### **4.1. OBIECTIV PROPUS – DESCRIERE:**

- Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru documentația de față propune realizarea unei construcții noi care să adăpostească Spații comerciale și Birouri.
- S-a studiat o singură variantă de AMPLASAMENT, ținând cont de configurația terenului, construcțiile existente în zonă, aliniamentele existente precum și de alcătuirea (configurația) arhitectural – urbanistică a zonelor din vecinătatea amplasamentului.

#### **4.1.1. Destinația construcției**

- construcție civilă publică, de importanță NORMALĂ C;
- construcție comercială și administrativă (birouri).

#### **4.1.2. Regim de înălțime propus:**

- parter;
- 1 etaj;
- 1 mansardă.

#### 4.1.3. Funcțiuni principale / OBIECTIV

- **La parter:** spații comerciale pentru prezentare – desfacere mărfuri industriale și/sau alimentare cu:
  - o 3 spații pentru public
  - o spații anexă pentru personal (vestiar + duș + grup sanitar);
  - o spații de depozitare;
  - o 1 -2 birouri aferente spațiilor.
- **La etaj I:** spații pentru birouri separate distinct pentru 2 destinații diferite;
- **La mansardă:** spații anexă ale birourilor de la etaj I.

#### 4.1.4. Legătura pe verticală între spații:

- Spațiile comerciale de la parter sunt separate de birouri;
- Accesul la birouri (etaj I și mansardă) se va realiza prin 2 scări interioare, cu casa scării separată și care pornesc de la parter până în mansardă.

#### 4.1.5. TOTAL PERSONAL / OBIECTIV = max.18 persoane, din care:

- 3 – 4 persoane la parter
- 8 persoane la etaj I                      - variabile, funcție de natura și profilul birourilor
- 6 persoane la mansardă                - variabile, funcție de natura și profilul birourilor

#### 4.1.6. Accese pietonale:

- **Accesul publicului:**
  - o 2 – 3 accese la fațada principală (Calea Națională) pentru spațiile comerciale de la parter și
  - o 2 accese la fațada posterioară (B-dul Mihai Eminescu) pentru birourile de la etaj I și Mansardă.
- **Acces pentru personal +aprovizionare** = numai la fațada posterioară (B-dul Mihai Eminescu) dinspre platforma auto propusă a fi amenajată – 2 accese de serviciu de o parte și de alta a acceselor la birouri.

#### 4.1.7. Accese carosabile public + pietonal:

- La fațada posterioară a obiectivului propus s-a studiat prin P.U.D. de față amenajarea unei platforme carosabile de incintă, cu o suprafață de maximum 240 mp, comună și pentru spațiul comercial P existent;
- Platforma carosabilă de incintă va asigura spațiile de parcare necesare pentru OBIECTIV + SPAȚIUL EXISTENT maxim 5 locuri, precum și aprovizionarea spațiilor comerciale, direct din curtea de serviciu privată;
- **Pentru asigurarea accesului carosabil din spațiul public (B-dul Mihai Eminescu) la incinta amenajată pentru circulații carosabile, investitorul solicită concesionarea suprafeței de teren de maxim 21 mp – teren Domeniul Privat – în Administrarea Consiliului Local Municipal Botoșani, în prezent spațiu verde + trotuar, pentru „AMENAJARE CALE DE ACCES AUTO DIN B-DUL MIHAI EMINESCU LA INCINTA PRIVATĂ AFERENTĂ OBIECTIVULUI PROPUS” – conform planșelor 02 și 03 din prezenta Documentație de Urbanism.**

#### 4.2. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI:

##### 4.2.1. Compozițional

S-a studiat amplasarea unei construcții moderne, de formă în plan dreptunghiulară – 19,90 m x 12,10 m – cu latura lungă paralelă cu Calea Națională, la distanță de peste 12 m de Spațiul Comercial existent.

Construcția va avea 2 niveluri întregi (parter și etaj I) și o mansardă.

Înălțimea maximă a OBIECTIVULUI = max.12,00 m de la cota terenului amenajat.

##### 4.2.2. Alinamentele OBIECTIVULUI

- Stradal  $\equiv$  Principal, la Calea Națională – 5,00 m din bordura trotuarului (N, N – E)
- Lateral stânga (E, S – E) = 12,55 m față de C1 – Spațiul Comercial existent și menținut;
- Lateral dreapta (V, N – V) = 13,50 m față de bordură carosabil (bretea de legătură) și maxim 26,40 m față de construcția P existentă „MOL”
- Posterior (S, S – V) – spre B-dul Mihai Eminescu – la 3,34 m față de limita de proprietate și maxim 10,41 m față de bordura trotuarului la B-dul Mihai Eminescu.

#### **4.2.3. Asigurarea acceselor**

- Așa cum s-a precizat și în capitolele anterioare OBIECTIVUL va avea accesele asigurate (pietonale + carosabile) pe 2 dintre laturile terenului, respectiv N, N – E, Calea Națională și S, S – V, B-dul Mihai Eminescu;
- Accesul auto în incintă se va realiza prin concesionarea unei porțiuni din trotuarul + spațiul verde existente la fațada posterioară, iar accesul UTILAJELOR PENTRU STINGEREA INCENDIILOR este posibil pe 3 dintre laturile terenului.

#### **4.2.4. Integrarea și armonizarea OBIECTIVULUI cu construcțiile existente:**

În cap.3.1.3. din prezenta documentație s-au făcut precizări cu privire la configurația generală a zonelor învecinate cu amplasamentul studiat.

Ca urmare a analizei succinte făcute putem concluziona următoarele aspecte, care au și stat la baza întocmirii documentației de față:

- Spațiile comerciale existente în teren și direct învecinate cu amplasamentul OBIECTIVULUI nu sunt reprezentative și nu au o „tipologie” care să dicteze expresia arhitecturală a obiectivului.
- Frontul construit vis-a-vis de OBIECTIV, la Calea Națională are un caracter eterogen, nedefinit și perimat, datorat în mare parte intervențiilor necontrolate efectuate în timp asupra unor zone din construcțiile existente.
- Construcțiile comerciale existente vis-a-vis de B-dul Mihai Eminescu nu pot influența direct Compoziția arhitecturală a obiectivului, ele având pentru o durată limitată de timp (5→10 ani) o expresie „pur industrială”, cu volume compacte și funcțiuni care nu se deschid spre exterior – fațade oarbe.

**În acest context, venind de asemenea și în sprijinul investitorului care și-a exprimat opțiunile prin tema de proiectare considerăm ca oportună și benefică amplasarea unei construcții P + 1 E și Mansarda, așa cum a fost studiată prin P.U.D. de față, împreună cu amenajările exterioare aferente, punând un accent deosebit pe conservarea și reamenajarea spațiilor verzi și de protecție adiacente.**

#### **4.2.5. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse de aceasta**

Vecinătățile nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau al construcțiilor existente în zonă.

#### **4.2.6. Condiții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării:**

- Imobilul propus, cu funcțiuni mixte va respecta normele igienico-sanitare în vigoare specifice tipurilor de activități propuse;
- Depozitarea deșeurilor se va face în containere închise în incintă, urmând a fi contractate servicii de preluare – neutralizare deșeuri menajere;
- Construcția va dispune de toate racordurile de tip urban la rețelele publice de utilități.

#### **4.2.7. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:**

Amenajarea OBIECTIVULUI propus împreună cu amenajările exterioare aferente, respectiv: circulații pietonale + carosabile de incintă, s-au făcut astfel încât spațiul verde existent cu plantații de arbori (latura V, N – V spre MOL dreapta) să fie conservat aproape în totalitate, cu salvarea mestecenilor albi existenți.

Alte lucrări propuse:

- spațiu verde de protecție perimetral și gard viu, la Calea Națională + B-dul Mihai Eminescu;
- înierbarea terenului cu gazon.

#### **4.2.8. Profile transversale caracteristice:**

Terenul din amplasament prezintă o pantă ușor descendentă pe direcția N – E spre S – V, respectiv dinspre Calea Națională spre B-dul Mihai Eminescu, cu o diferență de  $\simeq 0,50$  m.

Cota  $\pm 0,00$  a OBIECTIVULUI se va corela cu cota cea mai înaltă, respectiv cota trotuarului la Calea Națională, astfel încât incinta auto posterioară să se găsească pe un palier cu maxim 0,50 m mai jos față de cota trotuarului amintit, respectiv la nivelul trotuarului la B-dul Mihai Eminescu.

### **4.3. CARACTERISTICI TEHNICE OBIECTIV PROPUS – IMOBIL P + 1 E (+MANSARDĂ) CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI BIROURI LA ETAJ + MANSARDĂ:**

- **TOTAL OBIECTIV PROPUS:**
  - S.C. = max. 300,00 mp
  - S.C.D. = max . 600,00 mp
- **CONSTRUCȚIE CIVILĂ PUBLICĂ, DURABILĂ, DE IMPORTANTĂ NORMALĂ „C”**
- **CLASA DE IMPORTANTĂ: a III-a**
- **CATEGORIA DE PERICOL LA INCENDIU: III**
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS: P + 1E și MANSARDĂ**
- **STRUCTURA:**



- cadre din beton armat + grinzi și planșee din b.a., intercalată local cu zidărie portantă;
  - fundații continue și izolate sub stâlpi + elevații din b.a. – conform recomandărilor din S.G.
  - 1 deschidere de 6,00 m + 1 de 5,40 m;
  - 6 travei: 2 x 3,30 m; 2 x 3,90 m; 2 x 2,40 m;
  - șarpantă din lemn ecarisat și ignifugat specifică pentru construcții cu spații utile în Mansardă;
  - învelitoarea = tablă Lindab (facultativ țiglă);
  - H max (coamă) = 12,00 m.
- Toate fațadele OBIECTIVULUI vor fi tratate cu aceeași importanță și se vor executa cu materiale de finisaj exterior de calitate, durabile, cu o paletă cromatică adecvată, deloc ostentativă;
  - Orientarea spațiilor interioare = spre direcțiile însoririi maxime.

#### **SPECIFICAȚIE**

În baza STUDIULUI GEOTEHNIC întocmit pentru terenul din amplasament s-au evidențiat următoarele:

- terenul are stabilitatea locală și generală asigurate;
- stratul de fundare = pachet de argilă nisipoasă galbena plastic consistentă care apare imediat sub stratul de umpluturi;
- se recomandă fundarea directă în complexul argilos;
- **CATEGORIA GEOTEHNICĂ a terenului = „RISC GEOTEHNIC MODERAT”**
- **APA SUBTERANĂ fiind depistată la mică adâncime 1,80 – 2,00 m** (având și un caracter fluctuant) condiționează luarea de măsuri speciale, pornind din faza de proiectare și până la execuție care constau în:
  - echipamente hidroizolație;
  - captarea și drenarea apelor de suprafață pentru a împiedica infiltrarea;
  - umpluturile compactate etc.

În acest context OBIECTIVUL propus nu este recomandat (din punct de vedere geotehnic) a avea un nivel subteran chiar parțial. Costurile pentru realizarea unui nivel subteran pe un teren cu umiditate foarte mare, ar depăși posibilitățile financiare ale investitorului.

#### **4.4. AMENAJAREA TERENULUI și ÎMPREJMUIREA LUI**

- **Amenajarea circulațiilor în incintă:**
  - **pietonale** = trotuare perimetrare de protecție + platforme acces public sau personal;

- **carosabil** = platforma auto de incintă – betonată, care va cuprinde până la maxim 5 locuri de parcare.
- **Împrejmuirea terenului:** se propune delimitarea pe 3 laturi (conform planșei O4) a terenului, față de domeniul public, prin executarea unei împrejmuiri metalice transparente (h max. = 1,20 m) dublate de gard viu (arbuști ornamentali).

#### 4.5. ELEMENTE DE BILANȚ – REGLEMENTĂRI

##### R.J. + R.E. + R.T. propus – Recapitulație

- **S.T. – PARCELA DE REFERINȚĂ = 926,00 mp**
  - Este proprietate privată MACAROV CLAUDIA, împreună cu construcțiile construc'ile comerciale existente P, care se men'in.
- **CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE:**
  - C1 – Spațiu Comercial P: S.C. = S.C.D. = 56,88 mp
  - Extindere (în curs de execuție) S.C. = S.C.D. = 44,18 mp
  - TOTAL construcții menținute: S.C. = S.C.D. = 101,66 mp**
- **OBIECTIV PROPUS:**
  - Spațiu Comercial parter și birouri la etaj I și în Mansardă
  - S.C. obiectiv = max. 300,00 mp
  - S.C.D. obiectiv = max. 600,00 mp
- **BILANȚ TERITORIAL – REGLEMENTĂRI:**

	Existent		REALIZAT (Existent + Propus)	
	mp	%	mp	%
S.PARCELA DE REFERINȚĂ	926,00 mp	100,00 %	926,00 mp	100,00 %
S.C.a IMOBILELOR (Sp. comerciale, birouri)	101,06 mp	10,91 %	401,06 mp	43,31 %
S.CIRCULAȚII/INCINTĂ (auto + piet.)	22,00 mp	2,37 %	310,00 mp	33,48 %
S.SPAȚII VERZI ȘI DE PROTECȚIE	~ 200,00 mp + ~ 600 mp neamenajat	21,60% + 65,12 % neamenajat	214,94 mp	23,21 %

#### 4.6. INDICI DE DENSITATE A CONSTRUIRII PROPUȘI

- P.O.T. maxim = 43,31 %
- C.U.T. maxim = 0,76 → 1,0
- Nr.de niveluri întregi: 2 → 3

#### 4.7. SOLICITARE CONCESIUNE TEREN pentru:

AMENAJARE CALE DE ACCES AUTO, DIN B-DUL MIHAI EMINESCU CĂTRE INCINTA PRIVATĂ AFERENTĂ OBIECTIVULUI PROPUȘ ȘI CONSTRUCȚIILOR P EXISTENTE – MENȚINUTE (Spațiul Comercial existent și extinderea în curs de execuție).

**S.T.\* max.solicitată  $\approx$  21,00 mp**

#### 4.8. ASIGURAREA ECHIPĂRII TEHNICO – EDILITARE / OBIECTIV:

Pentru obiectivul propus se vor asigura:

- **Alimentarea cu energie electrică** pentru: iluminat general + prize, iluminat de siguranță, firmă luminoasă, T.G.E. + T.D.E./nivel + C.T.
- **Alimentarea cu apă + canalizare menajeră:**
  - o Grupuri sanitare + vestiare personal pentru spațiile comerciale de la parter;
  - o Grupuri sanitare + vestiare și birouri;
  - o C.T.
- **Alimentarea cu gaze naturale** = consum menajer: birouri + C.T.
- **Telefonie + Televiziune**
- **Salubritate Urbană**

---

## CAP.5 CONCLUZII ȘI PRESCRIPTII FINALE

---

#### 5.1. Măsurile care decurg în continuarea P.U.D. pentru OBIECTIV

Investiția care face obiectul documentației de față se va realiza integral prin efortul financiar al proprietarului (investitorului).

#### 5.2. Categoriile de lucrări supuse autorizării în urma aprobării P.U.D.

- edificare imobil P + 1 E și Mansardă, cu
  - S.C. max = 300,00 mp
  - S.C.D. max. = 600,00 mp
- amenajare teren, pentru:
  - o circulații în incintă (pietonale + carosabile) și parcaje în incintă;
  - o spații verzi și plantații de protecție;
- împrejmuire teren;

- amenajare cale de acces auto din spațiul public spre incinta privată, conform Contract Concesiune.

**5.3. Se vor respecta cu strictete:** modul de amplasare al construcției în teren, aliniamentele acesteia, regimul de înălțime precum și profilul proiectat așa cum s-au prevăzut ele în P.U.D.

---

## **CAP.6 PROMOVAREA INVESTIȚIEI**

---

- 6.1.** Planul Urbanistic de Detaliu întocmit pentru „**CONSTRUIRE IMOBIL P + 1E, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI BIROURI LA ETAJ**”, din Municipiul Botoșani, Calea Națională FN, al cărui inițiator + investitor este MACAROV CLAUDIA, devine ca urmare a aprobării lui, act de autoritate al Administrației Publice Municipale, pe baza căruia se poate reactualiza R.J. + R.E. + R.T. al terenului.
- 6.2.** Planul Urbanistic de Detaliu odată aprobat pentru acest obiectiv va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării Autorizației de Construire.
- 6.3.** Proiectul de execuție pentru acest obiectiv se va întocmi și prezenta la autorizare cu respectarea tuturor prevederilor legale, privitoare la:
- Regimul avizării și autorizării lucrărilor de construire (Legea nr. 50/1991 – republicată – Legea nr. 453/2001)
  - Sistemul Calității în Construcții și al exigențelor privitoare la asigurarea performanțelor esențiale;
  - Ord.M.L.P.A.T. nr. 91/1991, 37/N/2000
  - Legea nr. 10/1991, republicată;
  - Norme și Normative specifice P.S.I. etc.
- 6.4.** Se va respecta profilul proiectat, conform autorizației de construire.
- 

ÎNTOCMIT,  
S.C. MODUS S.R.L. Botoșani  
Urbanist: arh. Vasile Panaite .....