



J07/886/1992 RCPJ CF 3199286  
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/M5, ap.4

tel +40 231 517 309  
fax +40 331 811 546

*SC* **CONCEPT** *SRL*

proiect nr.  
**C236**  
beneficiar

*Plan Urbanistic de Detaliu*  
*construire locuință P+E*

*Botoșani, str. PECO nr.48*  
*Dumitru COZMAN*

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru

**SC CONCEPT SRL Botoșani**

710061 BOTOSANI, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr. 28, sc. B / 4  
J 07 / 886 / 1992, cod fiscal 3199286 cont BCR - BOTOSANI 2511,1-870.1/ROL  
tel +40 231 517 309 / mobil +40 744 527 303 / fax +40 331 811 546

**Plan Urbanistic de Detaliu  
construire locuință P+E  
Botoșani, str. PECO nr.48**

proiect  
faza

**C 236.14  
PUD**

## **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

### **construire locuință P + E BOTOȘANI, strada PECO nr.48**

proiect : **nr. C 236 / 2014**

faza proiectare : **PUD** - plan urbanistic de detaliu

proiectant : **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**  
*Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B  
tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09*

beneficiar : **Dumitru COZMAN**

**SC " CONCEPT" SRL**

martie 2014

arh. urb. Dan Octavian BOTEZ

**BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE**

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate
- Plan Urbanistic de Detaliu

<i>piese desenate</i>	PUD 00	plan încadrare în zonă	sc 1/2000
	PUD 01	situație existentă,	sc.1/200
	PUD 02	plan amplasament / reglementări,	sc. 1/200
	PUD 03	echipare edilitara	sc. 1/200
	PUD 04	obiective de utilitate publică,	sc. 1/200
	T0	plan de Situatie Topografic, vizat OCPI	

*anexe*

- Certificat de Urbanism nr. 51 / 27 ianuarie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI
- Contract de Vanzare Cumparare imobil nr. 1407 / 12 martie 1999 ,
- Acte de proprietate pentru teren și construcțiile existente
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Studiu Geotehnic elaborat de către SC GEOFORAJ SRL / 2014
- avize : E-ON, apă – canal, Romtelecom, E-ON gaz, Mediu

*SC "CONCEPT" SRL,*

*arh. urb. Dan Octavian BOTEZ*

# PLAN URBANISTIC de DETALIU

## 1 generalități

### 1.1 Date identificare studiu

<i>denumirea lucrării</i>	<b>construire locuinta P+E</b> Botoșani, str. PECO nr. 48
<i>proiect</i>	nr. <b>C 236 / 2014</b>
<i>proiectant</i>	<b>SC CONCEPT SRL BOTOȘANI</b> Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28, bl. M5, tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09
<i>beneficiar</i>	<b>Dumitru COZMAN</b>

### 1.2 Obiectul lucrării - temă program

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela de teren, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 51 / 27 ianuarie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire locuință P+E** în municipiul Botoșani, la adresa: strada Peco nr.48 .

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

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului administrativ al Municipiului BOTOSANI, situat în intravilan, pe strada Peco nr.48 .

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 51 / 27 ianuarie 2014.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât dorința inițiatorului de a promova obiectivul de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

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

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

### **1.3 structura Planului Urbanistic de Detaliu**

---

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

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

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

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

**Piese desenate**, constituite pe suport topografic la scara 1 / 200, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

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

### **1.4 valoare tehnică și juridică a PUD**

---

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Municipal BOTOSANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea teritoriului intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unitatii teritoriale de referinta 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.

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 apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

### **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 BOTOȘANI, în zona de nord vest a acestuia ,caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe generoase de gradini și livezi, combinate cu unități de tip industrial, depozitare și transport.

În zona studiată , în decursul timpului, au fost înființate gospodariile cu clădiri de locuit având un regim de înălțime de P / P+M / P+E.

În ultima perioadă, în zona se desfășoară un proces susținut de înființare de noi gospodării și de înlocuire a fondului construit vechi cu clădiri de locuit noi.

Suprafața de teren studiată în prezenta documentație se află la strada Peco și este alcătuită din:

- Teren proprietate privată Dumitru Cozman

Accesul existent la parcelă este asigurat din calea de acces Str. peco, drum de exploatare pietruit, aflat pe latura de sud a proprietății.

În partea vestică există o construcție de tip anexă gospodărească - magazie.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren aferentă (măsurată) de 2540,00 mp, sunt următorii:

- procent de ocupare existent                    **POT = 1,81 %.**
- coeficient de utilizare a terenului        **CUT = 0.01**

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici existenți aferenți construcției sunt detaliați în planșa PUD01 – plan SITUAȚIE EXISTENTĂ.

## 2.2 *regimul juridic*

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. Peco nr.48, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu nr. 58655, la numărul cadastral 58655.

Imobilul este proprietate a lui Dumitru COZMAN, fiind dobândit ca urmare a Contractului de Vanzare Cumparare cu nr. 1407 din 12 martie 1999 și a autorizației de construire nr. 183 din 20 mai 1999.

Potrivit declarației proprietarului imobilul nu este implicat în litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent este alcătuit din:

- teren proprietate privată Dumitru COZMAN, categoria de folosință – arabil -, cu suprafața :
  - din măsuratori 2540,00 mp
  - din acte (Contr.Vanzare/Cumparare 2533 / 17 nov.2004) 2535,00 mp.

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se află în UTR nr. 56 – zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2, cu înălțimi până la 10 m, combinată cu zonă de unități industriale, de depozitare și transport.

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

## 2.3 *analiză geotehnică*

Arealul municipiului Botoșani este situat din punct de vedere geomorfologic în partea nordică a unității structurale cunoscută sub denumirea de Podișul Moldovenesc, caracterizată printr-un relief deluros colinar, brăzdat de o rețea de văii înguste cu profil în formă de V.

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

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

- accelerația terenului  $a_g = 0,16$  și
- perioada de control (colț)  $T_c = 0,7$  sec.

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

Din punct de vedere al **încărcării date de vânt**, amplasamentul se încadrează, conform **NP-082-04**, în zona valorii caracteristice ale vitezei vântului  $U_{ref} = 44$  m/s (având 50 ani interval mediu de recurență), respectiv a presiunii de referință a vântului  $q_{ref} = 0,7$  kN/m<sup>2</sup> (mediată pe 10 min la 10 m, 50 ani interval mediu de recurență).

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

Studiul geotehnic efectuat pentru acest imobil evidențiază faptul că amplasamentul nu ridică probleme de stabilitate.

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

- Terenul analizat nu este supus pericolului inundațiilor;
- Amplasamentul unde se afla investitia are stabilitatea locala si stabilitatea generala asigurata si se poate amplasa constructia propusa;
- Stratul de fundare este constituit dintr-un complex prăfos argilos, galben plastic vârtos care apare imediat sub stratul de sol vegetal.
  - Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal sau eventuale umpluturi, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.
  - Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilo prăfos galben consistent vârtos;
  - Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
    - pentru adâncimea de fundare  $D = 1,2 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 150 \text{ Kpa}$
    - pentru adâncimea de fundare  $D = 1,5 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 170 \text{ Kpa}$
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimi de 6,00 - 7,00 m și are caracter fluctuant
- Întrucât apa subterană apare la adâncimi mici și are caracter fluctuant, la proiectarea și execuția construcțiilor se vor lua măsuri în consecință (epuizmente, hidroizolație etc.)
- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinatia lor si natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea in opera, un grad minim de compactare. In acest sens se vor respecta prevederile din normativele C 169-88 si C29- 86.

## **2.4 analiză a fondului construit**

Terenul studiat se află în partea nord - vestică a intravilanului municipiului Botoșani, in partea nordică a str. PECO.

Zona de amplasament fost- industrială, urmare reconstituirii dreptului de proprietate de dupa anii '90 si ulterior a parcelarilor, cunoaste in ultima perioada un ritm sustinut de infiintare / construire de noi gospodarii, cu cladiri de locuit avand amplasament individual pe lot, avand regim de inaltime P, P+1, P+2.

Materialele preponderent utilizate la constructiile existente în această zonă sunt : zidărie portantă din BCA sau blocuri ceramice; zidărie din chirpici, acoperită cu azbociment, tabla și țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate.

### *Caracteristicile parcelei*

Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate de evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților, cu adâncimi în acest caz mai mari decât frontul stradal.

Terenul studiat, neconstruit, este relativ plan, cu o usoara coborare pe directia SE – NV (prezinta diferente de nivel de cca. 45 cm / 30,00 m), are o configuratie planimetric rectangulara. Limita



acestei suprafețe de teren care constituie și limita PUD, are următoarele vecinătăți (cu dimensiuni aferente):

- la sud	strada PECO	20,60 m
- vest	proprietate NISTOR IOAN	123,70 m,
- la nord	teritoriul administrativ Mihai Eminescu	20,60 m și,
- la est	proprietate AROTARITEI GHEORGHE	123,70 m.

Se va respecta aliniamentul fondului construit existent:

- la strada Peco 21,95 m (față de axul străzii)

Construcția existentă pe suprafața de teren studiată, are funcționalitatea de *anexă gospodărească - magazie*. Aceasta clădire cu regim de înălțime parter, (cu o suprafață de 46,00 mp), este amplasată în partea vestică a lotului, după cum urmează:

- la 1,85 m față de limita vestică proprietate NISTOR IOAN,
- la 31,50 m față de limita sudică de proprietate către strada PECO și
- la 12,15 m față de limita estică de proprietate AROTARITEI GHEORGHE
- la 83,87 m față de limita nordică de proprietate
- pentru aceasta sunt avuți în vedere următorii indicatori:
  - regim de înălțime P,
  - SC = 46,00 mp;
  - SU = 31,00 mp;
  - înălțime maximă 5,50 m la coamă; 2,70 m la streasina
  - funcționalități propuse: două camere + dependențe
  - acces în clădire pe fațada estică
  - cota pardoseala parter la + 0,30 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 217,30);
- sistem constructiv existent :
  - zidărie din chirpici,
  - planșeu de lemn;
  - sarpanta din lemn, în două ape;
  - acoperis cu plăci ondulate de azbociment;
  - streasina de 90 cm latime
  - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent culoare alba ori pastelate;
  - tamplarie exterioară din lemn culoare maron;
  - pardoseli din ciment;
  - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereți ;
  - zugrăveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare.
  - trotuar de protecție de 60 cm latime, din beton placat cu piatră naturală perimetral construcției;

## 2.5 căi de comunicații

Terenul studiat este delimitat pe latura de SUD de Strada Peco, singura arteră de circulație carosabilă. Aceasta este nemodernizată și are dimensiuni variabile ale profilului transversal așa cum este constatat în parcursul longitudinal al acesteia.

Constatăm astfel, în zona amplasamentului studiat strada Peco asigură circulația carosabilă, cu următoarele caracteristici ale profilului transversal:

- Strada Peco profil 7,05 m (3,86 m carosabil, 1,97 respectiv 1,22 m trotuare)

## 2.6 echiparea tehnico-edilitară

Zona studiata beneficiaza (dispune) de utilitățile urbane necesare: apă, canal, energie electrică, și telefonizare, amplasate în profilul transversal al străzii Peco.

## 3 reglementări - propunere de intervenție urbanistică

În urma analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

### 3.1 elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de înființare a unei noi gospodării, cu o clădire de locuit, parter și etaj, unifamiliara cu amplasament independent pe lot, cu anexe integrate în imobil: centrală termică, garaj; și anexe independente: foișor, anexă gospodărească magazie; și cu împrejmuirea terenului aferent.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții de locuit într-o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, expresia arhitecturală a construcțiilor existente în zona.

### 3.2 descrierea soluției

Respectând obiectivele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcatuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a funcțiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Orientarea clădirii de locuit față de punctele cardinale se realizează cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Asigurarea **însoririi** (inclusiv aportul termic) - amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, a tuturor încăperilor.
- Asigurarea **iluminatului natural**
- Asigurarea **confort psihologic** (asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise)

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

#### 1 amplasarea construcțiilor pe suprafața de teren

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. *Criterii compozitionale*

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către actuala cale de acces și viitoarea artera carosabilă a municipiului;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu viitoare construcții ce se vor amplasa în vecinătate;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a acceselor principale în clădire;
- 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, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren detinută:

- *respectarea aliniamentului construcțiilor existente* la str. Peco de 21,95 m față de axul străzii;
- *retragere a aliniamentului stradal* cu 1,70 m, pentru asigurarea accesului carosabil la parcela având în vedere dimensiunea existentă de doar 3,86 m a drumului de acces;
- *asigurarea accesului principal carosabil și pietonal* în lot se propun din artera principală strada Peco, în zona estică a limitei de proprietate sudică;
- *clădire de locuit*, cuplaj pe latura nord-vestică cu *anexa magazie existentă* și adăugarea unui *garaj și a unei camere tehnice*, cu amplasament în partea sudică a proprietății cu o retragere de 16,00 – 17,95 m față de limita de proprietate stradală – respectând aliniamentul construcțiilor existente la această arteră, soluție de amplasament care asigură:
  - orientarea optimă, a încăperilor de locuit, cât și posibilitatea de organizare favorabilă pentru zona privată a lotului;
  - înființarea accesului principal la imobil, carosabil și pietonal, din strada Peco
- *anexa - foișor*, construcție cu amplasament în partea centrală a lotului, la 6,15 m față de limita de proprietate estică

Prin această soluție de organizare a lotului se are în vedere asigurarea unor condiții mai bune funcționării de locuire propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați.

## 2 construcție de locuință

- pentru clădire de locuit unifamiliară, amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează) :

- est 6,20 m aliniament față de proprietate AROTARITEI GHEORGHE
  - vest 1,05 m față de limita de proprietate NISTOR IOAN
  - sud 17,50 m față de limita de strada Peco
  - nord 93,07 m față de limita de proprietate Teritoriu Administrativ M.Eminescu
- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:
- regim de înălțime P+E,
  - accese în clădire:
    - acces principal la fațadă sudică, din strada PECO, cu o alee pietonala de 1,00 m latime si 15,00 m lungime;
  - dimensiuni planimetrice 13,30/ 14,45 m;
  - SCD = 275,00 mp
  - SU<sub>totală</sub> = 183,30 mp
  - cota pardoseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 217,60);
  - înălțime maximă 11,50 m la coamă; 8,50 m la streășină
  - funcționalități propuse:
    - PARTER : - cameră de zi, 2 dormitoare și dependințe (vestibul, casa scării, bucatărie, baie, grup sanitar,depozitari);
    - cuplaj pe latura nord-vestică cu funcțiunea de garaj și camera tehnică, în continuarea anexei existente
    - terasă de acces principal acoperită la fațada sudică, cu acces in camera de zi;
    - ETAJ: - dormitor oaspeți, dormitor matrimonial și dependințe (hol,dressing, baie, chicinetă)
    - terasă acoperită la fațada sudică, cu acces din hol
  - caracteristici de performanță a construcției:
    - categoria de importanță - D
    - clasa de importanță a construcției – IV
    - categoria de pericol de incendiu – C
    - grad de rezistență la foc - II
  - sistem constructiv propus:
    - fundații continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
    - stâlpișori, grinzi, planșeu si centuri din beton armat, turnat monolit;
    - zidărie portantă din BCA cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
    - planșeu de lemn;
    - șarpanta din lemn, în patru ape;
    - streășină (cu căpriori aparenti) de 90 cm lățime
    - învelitoare, jgheaburi și burlane confecționate din tabla protejată anticoroziv culoare maron mat;
    - termoizolație pe planșeul de peste parter cu saltele de vata minerala de minim 15 cm grosime
    - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate;
    - tamplarie exterioara din lemn stratificat (sau PVC pentacameral) culoare mahon, cu geam termopan;
    - trotuar de protecție de 60 cm latime, din beton placat cu piatră naturală perimetral construcției;
    - pardoseli din parchet în încăperile de locuit și din gresie ceramică în

dependințe;

- tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereți și tavane;
- zugrăveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare;
- placcaje de faianță în grupuri sanitare și bucătărie;
- tamplarie interioara din lemn.

### 3 anexe

- *foișor* cu amplasament în zona centrală a terenului de amplasament:
  - est 6,15 m aliniament față de proprietate AROTARITEI GHEORGHE
  - vest 9,85 m față de limita de proprietate NISTOR IOAN
  - sud 44,15 m față de limita de strada Peco
  - nord 75,06 m față de limita de proprietate Teritoriu Administrativ M.Eminescu
- pentru *foișor*, sunt avuti in vedere urmatorii indicatori:
  - regim de inaltime P, dimensiuni planimetrice 4,50 m / 4,50 m;
  - cota pardoseala parter la + 0,45 m fata de cota terenului natural in zona de amplasament (+/- 0,00 = 217,60);
  - SC = 20,25 mp;
  - SU = 15,00 mp;
  - inaltime maxima 5,50 m la coamă; 2,70 m la streasina
  - functionalitati propuse: foișor – zonă de relaxare;
  - acces pe fatada sudica ;
  - sistem constructiv propus:
    - construcție din lemn
    - stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din lemn, baitz mahon;
    - sarpanta din lemn, in patru ape;
    - streasina de 90 cm latime
    - invelitoare, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat;
    - pardoseli din lemn

### 4 împrejmuire:

- imprejmuirea propusa pentru aliniamentul stradal de la str. Peco este de 1,75 m inaltime, transparenta , cu stalpi metalici incastrati in fundatii izolate de beton, vopsitorii de protectie transparente culoare neagra;
- poarta acces carosabil, in doua canate, precum si poarta de acces pietonal, cu detalii de executie similare celor folosite la imprejmuire;
- imprejmuirea propusa pentru (celelalte trei laturi) latura estică, nordică și vestică a proprietatii, catre proprietatea AROTARITEI GHEORGHE și proprietatea NISTOR IOAN, este de 1,75 m inaltime, cu stalpi metalici incastrati in fundatii izolate de beton si panouri din plasa de sarma zincata.

In urma lucrarilor de imprejmuire, limitele își păstrează configurația.

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare : SF / PTh / DTAC.

Indicatorii urbanistici propuși, aferenti acestor construcții, raportati la suprafata de teren aferentă (măsurată) de 2540,00 mp, sunt urmatorii:

- procent de ocupare propus **POT = 9,50 %.**
- coeficient de utilizare a terenului propus **CUT = 0.14**

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt detaliați în plansa PUD02 – plan amplasament REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

### 3.3 organizarea circulațiilor

---

În cadrul PUD. s-au analizat relațiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent și propus în perspectiva) precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Analiza situației existente a evidențiat faptul că drumurile existente pe trei din laturile proprietății, sunt nemodernizate și, nu se încadrează în ceea ce privește profilul transversal în reglementările specifice.

Pentru corectarea acestor disfuncționalități, prin PUD se propun următoarele intervenții asupra căilor de circulație din zona aferentă terenului studiat:

- *strada Peco*, cu un profil transversal existent de 7,05 m, se propune reconfigurarea profilului transversal astfel:
  - carosabil                      existent 3,85 m → propus 5,00 m
  - trotuare                        existent 1,97 m → propus 1,50 m
  - existent 1,22 m → propus 1,50 m
  - profil transversal propus → 8,00 m

Profilurile transversale propuse au în vedere cerințele HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism.

Accesul pietonal, prevăzut să se realizeze în partea centrală a aliniamentului stradal, este continuat către platforma accesului principal în clădirea de locuit, cu alee pietonală de 15,00 m lungime, cu o lățime de 1,50 m.

Accesul carosabil, prevăzut să se realizeze în partea vestică a aliniamentului stradal, cu alee de 16,40 m lungime, cu o lățime de 3,00 m. Aleea carosabilă propusă, asigură și platforma de parcare ocazională pentru 2 autoturisme.

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

Lucrările de sistematizare verticală la noul obiectiv vor avea în vedere atât evitarea mișcărilor de terasamente, cât și respectarea caracteristicilor existente ale terenului natural din zona de amplasament.

### 3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

---

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, este situat în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, pe strada PECO nr.48, identificat cadastral cu numărul 58655, CF 58655 - Botosani.

Potrivit evidențelor cadastrale, imobilul existent dispune de teren categoria de folosință – arabil - cu suprafața rezultată din măsurători de 2540,00 mp, iar din acte 2535,00 mp (Contract de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 1407 / 12 martie 1999)

Astfel, teritoriul analizat în prezenta documentație, este alcătuit din:

- teren proprietate privată DUMITRU COZMAN, categoria de folosinta – arabil -,  
cu suprafața :
  - din masuratori 2540,00 mp
  - din acte (Contr.Vanzare/Cumparare 2533 / 17 nov.2004) 2535,00 mp

Se va lua in considerare necesitatea modernizarii arterei de circulatie strada PECO , actiune care implica si reconfigurarea profilului transversal potrivit cerintelor HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism.

Suprafata de teren care va sta la baza determinarii indicatorilor urbanistici aferenti obiectivului propus, *construire locuința parter și etaj, în BOTOȘANI, strada PECO nr.48*, este de 2540,00 mp.

### **3.5 regimul de aliniere**

Criteriile care au stat la baza determinarii aliniamentelor propuse au fost următoarele:

- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare, corespunzător procentului de ocupare la sol, stabilit prin Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI și a Regulamentului de Urbanism aferent zonei;
- necesitatea adaptării la condițiile concrete din teren privind amplasarea construcțiilor raportat la arterele de circulatie.

Avand in vedere cele de mai sus, prin solutia adoptata, pentru cladirea de locuit se propune *respectarea aliniamentelor construcțiilor existente*, față de axul la strada Peco de 21,95 m.

Aliniamentul noii construcții de locuit, respectiv distantele amplasamentului fata de limitele de proprietate este stabilit dupa cum urmeaza :

- 6,20 m față de limita estică de proprietate AROTARITEI GHEORGHE
- 1,05 m față de limita vestică de proprietate NISTOR IOAN
- 17,50 m față de limita sudică de strada Peco
- 93,07 m față de limita nordică de proprietate Teritoriu Administrativ M.Eminescu

La amplasarea construcțiilor anexa : cuplate, garaj+cameră tehnică+anexă existentă, și la foișor, se are in vedere pastrarea unei distante de minim 0,90 m fata de limitele de proprietate. Împrejmuirea stradală se va face la limita terenului proprietate.

Aliniamentele propuse reprezintă limita maximă admisibilă de construire și este reprezentata grafic în planșa PUD 02 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

### **3.6 regimul de înălțime**

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirii solicitate prin temă de către inițiator;
- necesitățile compozițional arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios in zona in care se regaseste amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

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

- cladirii de locuit parter, cu înaltimea maxima de 11,50 m la coama, respectiv de 8,50 m la

streasina;

- foisor, cu inaltimea maxima de 5,50 m la coama, respectiv de 2,70 m la streasina

Cota  $\pm 0,00$  se identifica cu cota pardoseala finita a parterului cladirii de locuit și se afla la  $+0,45$  m ( $= +217,60$ ) fata de cota terenului natural in zona accesului principal.

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

### **3.7 utilizarea terenului**

---

Pentru obiectivul ce face obiectul prezentei intervenții urbanistice, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurat construite, la suprafața de teren aferenta imobilului, în suprafața de 2540,00 mp, alcatuita din teren proprietate privată COZMAN DUMITRU.

Suprafata construita totala insumeaza 345,00 mp si este alcatuita din:

- locuinta 173,75<sub>parter</sub> + 105,00<sub>etaj</sub> mp
- foisor 20,25 mp
- anexa magazie 46,00 mp

Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regasesc pe planșele: - PUD 01 – plan situație existenta, respectiv  
- PUD 02 –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 - curți construcții.

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

In soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, in zona aferenta obiectivului să fie amenajate suprafețele de teren rezultate prin plantare: infiintare plantație arboricolă la limita de proprietate stradala, completata cu gard viu, precum si peluze inierbate, covoare florale.

### **3.9 bilanț teritorial**

---

Bilanturile teritoriale aferente zonei studiate pentru prezenta interventie urbanistica existenta cât și propusa sunt detaliate pe planșele - PUD 01 – plan amplasament situație existenta, respectiv  
- PUD 02 – reglementări urbanistice

### **3.10 echipare tehnico edilitară**

---

#### *alimentarea cu apă*

Pentru alimentarea cu apa menajera a imobilului de locuit, pentru alimentarea instalațiilor interioare, se prevede infiintarea unui sistem propriu de alimentare cu apa alcatuit din: put forat / fantana, hidrofor si conducta de aductiune pozata subteran.



La infiintarea in zona de amplasament a obiectivului a sistemului edilitar urban, prin prelungirea conductei de aductiune de incinta, prin intermediul unui camin apometru se va putea asigura bransamentul corespunzator.

#### *alimentarea cu energie electrică*

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradala si, racordare la rețelele edilitare existente in profilul transversal al străzii Peco.

#### *canalizarea.*

Pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajer provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede infiintarea unui sistem propriu de canalizare alcatuit din: bazin vidanjabil pozat subteran si conducta de canalizare.

#### *alimentarea cu căldură.*

Pentru încălzirea obiectivului este prevazuta infiintarea unui sistem propriu de încălzire centrală cu un cazan alimentat cu lemne.

#### *deseuri*

Se prevede asigurarea colectarii selective (pubele) a deseurilor provenite din imobilul de locuit și evacuarea acestora de catre operatorul urban de gospodarie comunală. Acestea se vor amplasa la strada Peco.

---

## **4 concluzii**

---

Prin solutia adoptata pentru interventia urbanistica ce vizeaza promovarea si realizarea obiectivului - *construire locuință P+E, din BOTOȘANI, strada Peco nr.48* –, pentru suprafata de terenul aferent acestui obiectiv, este necesară soluționarea situației juridice a suprafeței de teren de 5 mp, diferența existentă între suprafața de teren măsurată ( 2540,00 mp) și suprafața de teren consemnate in acte (2535,00 mp);

Prin realizarea obiectivului – *construire locuinta P+E BOTOȘANI, strada Peco nr.48*- propus în condițiile reglementărilor prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente.

---

ÎNTOCMIT,

arh. s. Alexandra Laura ȚUȚUIAN

aprilie 2014