

## PROIECT NR. 28/2013

---

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**EXTINDERE SI AMENAJARE ACCES DIRECT DIN EXTERIOR IN VEDEREA  
SCHIMBARII DESTINATIEI DIN LOCUINTA IN BIROURI**

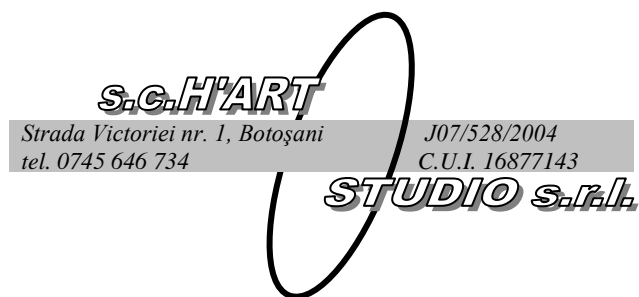
**Str. Octav Onicescu nr. 52, sc. C(fost nr. 17A, fost nr. 5,bl. ZA 11) sc. C, parter, ap. 4,  
mun.Botosani**

---

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 : LOZNIANU MARCEL  
Strada Curcubeului nr. 5, bl. 5,sc.E, et. 2, ap. 9  
municipiul Botosani, județul 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. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi, amenajari exterioare

- 4.11. Profiluri transversale caracteristice
- 4.12. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.13. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor; POT, CUT)
- 4.14. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

## **5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASANENTULUI STUDIAT**

### **6. CONCLUZII**

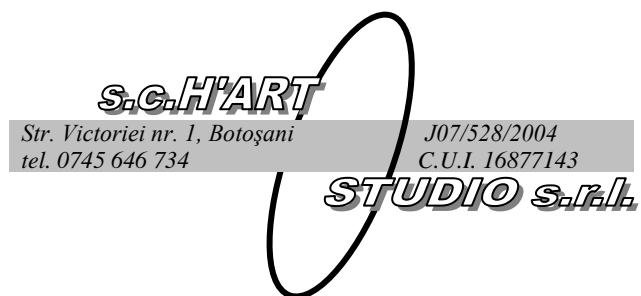
- 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

## **2. PIESE DESENA TE**

- 1 INCADRARE IN TERITORIU
- 2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI
- 3 REGLEMENTARI URBANISTICE
- 4 REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 5 DETALIU ACCES
- 6 FATADA EXISTENTA
- 7 FATADA PROPUSA

Proiectant general  
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoşani  
arh. Paul Hruşcă

Şef proiect  
c.arh. Mihai Mihailescu



## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general :

s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoșani

Șef proiect :

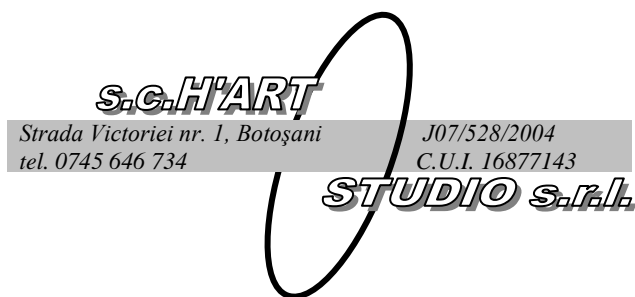
c. arh. Mihai MIHAILESCU

Proiectat:

arh. Paul HRUȘCĂ

Ridicare topografică:

ing. Gabriel CILIBIU



## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

<b>NR. PROIECT :</b>	28/2013 - FAZA P.U.D.
<b>DENUMIRE PROIECT :</b>	EXTINDERE SI AMENAJARE ACCES DIRECT DIN EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN LOCUINTA IN BIROURI
<b>AMPLASAMENT :</b>	Str. Octav Onicescu nr. 52, sc. C, ap. 4, parter (fost nr.17A, fost nr. 5, bl.ZA 11), parter, ap.4, mun.Botosani
<b>BENEFICIAR :</b>	LOZNIANU MARCEL
<b>PROIECTANT GENERAL :</b>	<b>s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani</b>
<b>DATA ELABORĂRII :</b>	mai 2013

#### 1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru extindere apartament nr. 4, parter bloc, cu acces direct din exterior – spațiu destinat unor birouri, în vederea obținerii aprobării în Consiliul Local al Municipiului BOTOȘANI. Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico-economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în str. Octav Onicescu nr. 52, sc. C, parter, ap. 4, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție se află în patrimoniul municipiului Botoșani - domeniu privat, administrat de Consiliul Local Botoșani și care poate fi concesionat.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect EXTINDERE SI AMENAJARE ACCES DIRECT DIN EXTERIOR IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN LOCUINTA IN BIROURI.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 401 din 04.06.2012 eliberat de Primăria Municipiului BOTOȘANI.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

##### 2.1.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan la fațada posterioara a blocului care este orientata in mod exceptional spre strada Octav Onicescu.

Terenul necesar extinderii apartamentului, cu o formă aproximativ dreptunghiulară,

are dimensiunile în plan de 3,90 m x 1,25 m situat la fatada posterioara a blocului de locuințe (spre nord-vest), se învecinează la **NORD-EST** cu o alee de acces in incinta blocurilor (locuințe colective cu regimul de înălțime P+4), la **SUD-EST** cu casa scarii si cu teren aflat în patrimoniul Municipiului Botoșani, la **SUD-VEST** cu apartamentele situate la parterul aceluiaș bloc, iar la **NORD-VEST** cu trotuarul la str. Octav Onicescu. Terenul face parte din teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI, folosința actuală fiind teren aferent blocului de locuințe.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat în administrarea Consiliului Local 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 se situează în **UTR 14** - conform P.U.G. - BOTOȘANI - zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 metri), subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare).

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul LOZNIANU MARCEL, vin spre și in concordanță cu funcțiunile existente din zonă cu locuințe UTR 14- stabilite prin P.U.G. - BOTOȘANI.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații**

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat pe str. Octav Onicescu nr. 52, sc. C, parter, ap.4, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul pietonal la extinderea propusă se va realiza din trotuarul la str. Octav Onicescu.

Blocul de locuințe este amplasat pe str. Octav Onicescu, cu aproximatie la jumatatea distantei dintre Calea Nationala si b-dul Mihai Eminescu. În prezent str. Octav Onicescu are lațimea carosabilului de doua benzi, asigurând circulația auto pe două sensuri și prezintă îmbrăcăminte rutieră.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul se poate face pe banda dreapta a str. Octav Onicescu.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Suprafața ocupată a terenului este de 4,88 mp pentru extindere și are dimensiunile în plan de 3,90 m x 1,25 m .

**Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:**

- Teren aferent blocului de locuințe la nord-est
- Teren aferent blocului de locuințe la nord-vest, trotuarul la str. Octav Onicescu
- Apartamentele situate la parterul aceluiaș bloc si teren aferent blocului la nord - est
- Scara B a blocului 52 la sud-vest.

Zona studiată este ocupată de locuințe colective și funcțiuni complementare, respectiv spații comerciale la parter de bloc, străzi domeniu public.

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de orice construcție.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona actualmente are un caracter predominant rezidențial cu clădiri cu locuințe colective și cu spații comerciale la parter, de tip urban.

### 3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este ocupată de construcții cu regim de înălțime cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m).

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

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

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (str. Octav Onicescu)
- Terenuri proprietate de stat – în folosință indiviză a proprietarilor de apartamente
- Terenul destinat unității propuse – patrimoniu municipiului Botoșani – domeniu privat aflat în administrarea Consiliului Local Botoșani

### 3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitate - adâncime de îngheț

Conform STAS 11100/1-77 corelat cu Normativ P 100-1/96 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

Ks - coeficient de seismicitate = 0,16

Tc - perioada de colț = 0.7

Msk - 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 amplasarea imobilului nu există nicio construcție:

### 3.9. Echiparea existentă

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

#### Alimentare cu apă

Zona este echipată cu apă. Apartamentul este racordat la rețeaua de apă.

#### Canalizarea menajeră și pluvială

Zona este echipată cu canalizare. Apartamentul este racordat la rețeaua de canalizare a municipiului.

#### Alimentare cu energie electrică

Zona este echipată cu rețea electrică de joasă tensiune. Apartamentul este racordat la rețeaua electrică 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 va fi racordată la centrala telefonică ce deservește zona. Soluția de racordare va fi dată de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații (ROMTELECOM) prin lucrarea care-i va fi comandată.

#### Alimentarea cu căldură și gaze naturale

Alimentarea cu căldură 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.

Sistemul centralizat de alimentare cu căldură este prezent în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

Soluția optimă pentru încălzire, o constituie centralele termice care utilizează combustibil gazos sau energie electrică.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unui acces din exterior în vederea schimbării destinației apartamentului din locuința în spațiu birouri având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

#### a. EXTINDERE APARTAMENTE PARTER cuprinzând:

**la parter:** - birouri, și grup sanitar personal.

Ac = 69,27 mp;

Ad = 69,27 mp;

Dimensiuni extindere: în plan 3,90 m x 1.25 m

H max = la cota planseului peste parter

#### b. PODEST+SCARA ACCES – S= 4,88 mp

#### c. SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI EXTERIOARE

Nu este cazul.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției. Funcțiunea principală a întregii construcții va fi cea de birouri .

A constr. = 71,50 mp

clasa de importanta III

A desf. = 71.50 mp

categoria de importanta C

A utila = 52,03 mp

Accesul se va realiza pe o structura metalica cu planseu de beton. Acoperirea propusă va fi o copertina din schelet metalic cu policarbonat.

### 4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

#### DISTANȚE

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: la fatada posterioara a blocului de locuinte orientata spre str. Octav Onicescu în extindere cu **1,25 m, respectiv 3,90 m** in lungul fatadei existente.

#### ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal se face din trotuarul la str. Octav Onicescu.

#### ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se poate face din rețeaua stradală existentă, respectiv str. Octav Onicescu.



#### **4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**

Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

#### **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.

#### **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 terenului, s-a realizat luând în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia.

#### **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 sau vegetației pentru a fi impuse condiții speciale de protecție din acest punct de vedere.

#### **4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Accesul, 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**

Nu este cazul.

#### **4.11. Profiluri transversale caracteristice + circulație.**

Terenul în cadrul zonei studiate este ușor înclinat de la vest la est. Accesul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă.

#### **4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

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

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: la fatada posterioară a blocului, orientată spre str. Octav Onicescu în extindere cu **1,25 m**, pe o lungime de **3,90 m** față de limita blocului existent.

### **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele extinderii propuse.

**ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:**

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: la fatada posterioara a blocului, orientata spre str. Octav Onicescu în extindere cu 1,25 m, pe o lungime de 3,90 m față de limita blocului existent.

**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Obiectivul propus este o clădire parter cu înălțimea pînă la cota planseului peste parter

**Folosința propusă pentru extindere este: acces spatiu birouri.**

Suprafață teren = 4,88 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**

Apartamentul care se va extinde sunt racordate la rețeaua de apă.

**Canalizare ape uzate****Canalizarea**

Apartamentul care se va extinde este racordat la rețeaua de canalizare.

**Alimentarea cu caldură a imobilului**

Apartamentul care se va extinde are sursă proprie de încălzire.

**Alimentarea cu energie electrica**

Apartamentul care se va extinde este racordat la rețeaua electrică.

**Instalații de telecomunicații**

Clădirea este racordată la rețelele telefonice ale municipiului Botoșani.

**BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

Zone funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt: - perimetrul propriu-zis al construcțiilor: **locuinte**;

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

**Bilanț teritorial**

	<b>PROPUS</b>	
Suprafață teren de concesionat	4,88	100%
Suprafață construită acces	4,88	100%

**INDICI DE CONTROL INCINTA:**

**Etapa 1.** POT = nerelevant, CUT=nerelevant

**CONCLUZII****Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Realizarea investiției propuse – amenajare acces direct din exterior.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Amenajare acces
- Refacere spații verzi conform punct 4.10 – nu este cazul

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 Mihailescu