

# PROIECT NR. 16/2017

---

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINATIA DE LOCUINTA LA FATADA  
PRINCIPALA A BLOCULUI**

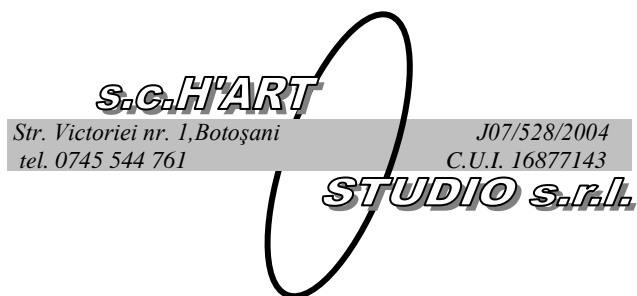
**str. Independentei nr. 15, bl. E5, sc.B, parter, ap.1, mun. Botosani, jud. Botosani**

---

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 : NAZARE IONUT COSMIN reprezentat prin NAZARE  
MARINELA  
Str. Independentei nr. 15, bl. E5, sc. B, parter, ap. 1, mun.  
Botosani, județul Botoșani



## BORDEROU

### **A. 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 compositie 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 (aliniera si inaltimea constructiilor; POT, CUT)
- 4.14. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

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

## **6. CONCLUZII**

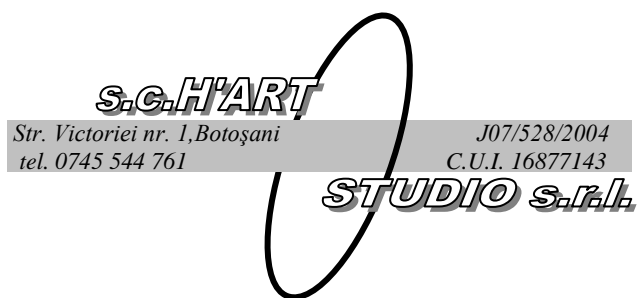
- 6.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 6.2. Masuri (sarcini) ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

### **B. PIESE DESENATE**

- 1 INCADRARE IN TERITORIU
- 2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DISFUNCTIONALITATI
- 3 REGLEMENTARI URBANISTICE
- 4 REGLEMENTARI EDILITARE
- 5 REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 6 RELEVU FOTOGRAFIC – existent/propus

Proiectant general  
s.c. H'ART STUDIO s.r.l. Botoşani  
c.arh. Mihai Mihailescu

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 MIHĂILESCU

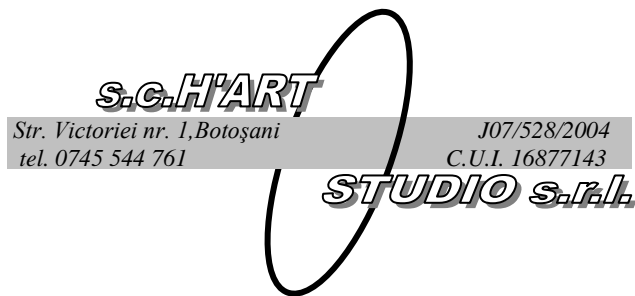
Proiectat:

c.arh. Mihai MIHAILESCU

Ridicare topografică:

s.c. TOP PROIECT s.r.l.

Ing. Males Catalin



## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

<b>NR. PROIECT :</b>	16/2017 - FAZA <b>P.U.D.</b>
<b>DENUMIRE PROIECT :</b>	EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINATIA DE LOCUINTA LA FAȚADA PRICIPALĂ A BLOCULUI
<b>AMPLASAMENT :</b>	Strada Independentei nr. 15, bl. E5, sc. B, parter, ap. 1, mun. Botosani, județul Botoșani
<b>BENEFICIAR :</b>	NAZARE IONUT COSMIN reprezentat de Nazare Marinela
<b>PROIECTANT GENERAL :</b>	<b>s.c. HART STUDIO s.r.l. Botoșani</b>
<b>DATA ELABORĂRII :</b>	aprilie 20174

#### 1.2. Obiectul studiului

Obiectul proiectului este elaborarea soluției urbanistice pentru extindere apartament la fațada principală a blocului cu destinația de locuință, 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 strada Independentei nr. 15, bl. E5, sc. B, ap. 1, parter, mun. BOTOȘANI, județul BOTOȘANI. Terenul intravilan pe care se va amenaja viitoarea investiție se află în patrimoniul municipiului Botoșani - domeniu privat, administrat de către Consiliul Local Botoșani ce poate fi concesionat.

Proiectul s-a întocmit în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și proiectant având ca obiect EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINATIA DE LOCUINTA LA FAȚADA PRINCIPALĂ A BLOCULUI.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 62 din 25.01.2017 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 principală a blocului de locuințe, situat în strada Independentei nr. 15, bl. E5, sc. B, parter, ap. 1, BOTOSANI, județul BOTOSANI.

Terenul in forma dreptunghiulară, are dimensiunea în plan de 6.20 m x 1.40 m la fațada principală a blocului de locuințe (spre SUD) se invecinează **la NORD** cu bloc locuințe, la **EST** cu bloc locuințe, iar la **VEST** cu o extindere de apartament. 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 3 - Llu1 – conform P.U.G. – BOTOȘANI - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban – peste 10 m.

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

Propunerile pe care le înaintează beneficiarul NAZARE IONUT CISMINEAN reprezentat prin Nazare Marinela; vin spre și în concordanță cu funcțiunile existente din zonă cu locuințe UTR 3 – Llu1 - 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 în strada Independentei nr. 15, bl. E5, sc. B, parter, ap. 1, BOTOȘANI, județul BOTOȘANI.

Accesul la extinderea propusă se va realiza din interior (apartamentul existent).

Blocul de locuințe este amplasat pe strada Independentei nr. 15, bl. E5, sc. B, parter, ap. 1. În prezent strada asigură circulația auto pe 2 benzi și prezintă îmbrăcăminte rutieră rigidă.

Parcarea autovehiculelor ce vor avea legătură cu imobilul se poate face în apropierea blocului.

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

Suprafața ocupată a terenului este de 08,68 mp și are dimensiunile în plan de 6.20m x 1.40m.

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

- Bloc de locuințe la nord și est
  - Teren aferent blocului de locuințe la sud.
  - Extindere apartament la vest - cu acces din strada Independentei
- Zona studiată este ocupată de locuințe colective, respectiv curți construcții, străzi și alei 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 exclusiv rezidențial cu clădiri 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 exista terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (strada Independentei)
- 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 100-1/2013 rezultă pentru zona amplasamentului, zona de seismicitate: C cu următoarele caracteristici:

Ks - coeficient de seismicitate = 0,20

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 drept combustibil gazos sau energie electrică.

## 4. REGLEMENTĂRI

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

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unei extinderi a apartamentului cu destinația de locuință la fațada principală a blocului, având următoarele capacități funcționale:

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități:

#### a. EXTINDERE APARTAMENT cuprinzând:

Ac = 08,68 mp;

Ad = 08,68 mp;

Dimensiuni : în plan 6.20 m x 1.40 m

H cornișă = 3.40 m măsurată de la CTS;

H max (atic) = 4.00 m măsurată de la CTS

Refacere amplasament și amenajare spațiu verde adiacent extinderii circa 50,0 mp

### 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 (apartament + extindere) va fi cea de locuință (100%).

A construită = 08,68 mp clasa de importanță III

A desfășurată = 08,68 mp categoria de importanță D

Clădirea propusă va avea structura pe zidărie din BCA solidarizată cu sâmburi și centuri din beton armat. Planșeul peste parter va fi din beton armat. Acoperirea va fi în sistem terasă, cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare. Golurile sunt prevăzute cu ferestre din tâmplărie PVC.

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

#### DISTANȚE

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: adiacent fațadei principale între extinderea existentă și limita blocului între limitele apartamentului proprietate Nazare Ionut Cosmin (6,20 m), în extindere cu 1,40 m până la limita aliniamentului blocului și a balcoanelor de la etajele superioare, la 6.20 m până la limita trotuarului.

#### ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se face din strada Independentei.

#### ACCESSE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

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

### 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 obiectivului 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, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

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

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

#### **4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

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

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

Aceste lucrări constau în reabilitarea spațiilor verzi adiacent extinderii propuse.

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

Terenul în cadrul zonei studiate nu este înclinat. Imobilul 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: adiacent fatadei principale între limita extinderii existente și limita blocului, între limitele apartamentului proprietate Nazare Ionut Cosmin (**6.20 m**), în extindere cu **1,40 m** până la limita aliniamentului blocului și a balcoanelor de la etajele superioare, la **6.20 m** până la limita trotuarului.

### **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele extinderii propuse.

### **ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII:**

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente: adiacent fatadei principale între limita extinderii existente și limita blocului, între limitele apartamentului proprietate Nazare Ionut Cosmin (**6.20 m**), în extindere cu **1,40 m** până la limita aliniamentului blocului și a balcoanelor de la etajele superioare, la **6.20 m** până la limita trotuarului.

### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Obiectivul propus este o clădire parter cu **înălțimea la cornișă H<sub>cornișă</sub> = 3.40 m**; și **înălțimea maximă la coamă H<sub>max</sub> (atic) = 4.000 m** măsurată de la CTS

**Folosința propusă pentru extindere este: locuință.**

Suprafață teren = 08,68 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**

Apartamentului unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de apă.

##### **Canalizare ape uzate**

###### **Canalizarea**

Apartamentului unde se va realiza extinderea este racordată la rețeaua de canalizare.

##### **Alimentarea cu caldură a imobilului**

Apartamentului unde se va realiza extinderea are sursă de încălzire.

##### **Alimentarea cu energie electrica**

Apartamentului unde se va realiza extinderea este racordata 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: **locuinta;**

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa U3 - "PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE".

##### **Bilanț teritorial incintă**

	<b>PROBUS</b>	
S. parcelă	8,68	100%
S. construită	8,68	100%

#### **INDICI DE CONTROL INCINTA:**

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

#### **CONCLUZII**

##### **Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Realizarea investiției propuse crează mărirea spațiului de locuit.

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

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- Eliberare amplasament
- Extindere apartament
- Refacere zona afectată

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  
c.arh. Mihai Mihailescu

Șef proiect  
c.arh. Mihai Mihăilescu