

FAZA:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

PENTRU

DENUMIRE  
PROIECT:

**CONCESIONARE TEREN în scopul:**

**AMENAJARE PARCARE**

ADRESA:

**Botoșani, Str. Ștefan cel Mare, nr.46**

BENEFICIAR:

**MĂNĂSTIREA „SFÂNTUL NICOLAE DOMENSC” POPĂUȚI**

PROIECTANT:

**S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.**

**Proiect nr. 409/2022**

**arh. Haralamb Constantin**

COORDONATOR  
URBANISM:

**arh. Tulbure Mihai**

## **BORDEROU**

---

### **Părți scrise**

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Contract de vanzare cumparare
- Aviz Delgaz Grid electrica
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

### **Părți desenate**

- A.01: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ;
- A.02: PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ;
- A.03: REGELEMENTĂRI URBANISTICE;
- A.04: CIRCULAȚIA TERENURILOR;
- A.05: REGLEMENTARI EDILITARE;

PROIECT 409/ 2022  
BENEFICIAR:  
AMPLASAMENT:  
FAZA:

CONCESIONARE TEREN in scopul: AMENAJARE PARCARE  
Mănăstirea "Sfântul Nicolae Domensc" Popăuți  
Botoșani, STR. ȘTEFAN CEL MARE, NR.46  
P.U.D.

## COLECTIV DE ELABORARE

---

ȘEF PROIECT

**arh. Haralamb Constantin**

ARHITECTURA

**arh. Tulbure Mihai**

URBANISM:

**arh. Haralamb Constantin**

EDILITARE

**Ing. Filip Vasile**

,

DOCUMENT  
AUTOR  
DATA

MEMORIU PUD  
SC ARHIDESIGN CENTER SRL  
11.2022

PROIECT 409/2022  
BENEFICIAR:  
AMPLASAMENT:  
FAZA:

CONCESIONARE TEREN in scopul: AMENAJARE PARCARE  
Mănăstirea "Sfântul Nicolae Domensc" Popăuți  
Botoșani, STR. ȘTEFAN CEL MARE, NR.46  
P.U.D.

## LISTA VECINI

---

**NUME:**

**ADRESA :**

**BUTNARU**

**EDILITARE**

**Ing. Filip Vasile**

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CUPRINS

1.	INTRODUCERE .....	2
1.1.	<i>Date de recunoaștere a documentatiei</i> .....	2
1.2.	Obiectul lucrării .....	2
2.	ÎNCADRARE IN ZONĂ .....	2
2.1.	<i>Situarea obiectului în cadrul localității</i> .....	2
2.2.	<i>Prescripții si reglementari din documentatii de urbanism elaborate</i> .....	3
2.3.	Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD .....	3
3.	SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	3
a)	<i>Accesibilitatea la căile de comunicații</i> .....	3
b)	<i>Suprafata ocupata, limite si vecinatati</i> .....	3
c)	<i>Suprafețele de teren construite și pe cele libere</i> .....	4
d)	<i>Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic</i> .....	4
e)	Regimul juridic al terenurilor .....	4
f)	Echiparea existentă. ....	4
4.	REGLEMENTĂRI .....	4
a)	Obiectivele noi solicitate prin tema – program .....	4
b)	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor. ....	5
c)	Capacitatea, suprafața desfășurată .....	5
d)	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi .....	5
e)	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute .....	5
f)	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente. ....	5
g)	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei .....	5
h)	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta .....	5
i)	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării .....	6
j)	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului .....	6
k)	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi .....	6
l)	Lucrări de sistematizare verticală necesare. ....	6
m)	Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor) .....	6
n)	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri) .....	6
5.	CONCLUZII .....	7
a)	Consecințele realizării obiectivelor propuse. ....	7
b)	Măsurile ce decurg în continuarea PUD. ....	7

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului: AMENAJARE PARCARE

Inițiator (beneficiar): Mănăstirea "Sfântul Nicolae Domensc" Popăuți

Elaborator: **S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L., Bld. Mihai Eminescu, NR. 43, SC.A, ET.2, Botoșani, TEL: 0744882961**

Data elaborării: **noiembrie 2022**

### 1.2. Obiectul lucrării

Scopul și importanța obiectivului de investiții îl reprezintă amenajarea terenului aparținând domeniului privat al Mănăstirii "Sfântul Nicolae Domensc" Popăuți, în suprafață de 500,00mp (514,00mp din măsurători), în scopul: amenajare parcare.

Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată de beneficiar - inițiator precum și **Certificatul de Urbanism nr. 628 din 26.09.2022**, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani

Tema program prevede realizarea a trei obiective pe terenul studiat:

- Amenajarea terenului în suprafață de 500,00mp (514,00mp din măsurători), domeniul privat al Mănăstirii "Sfântul Nicolae Domensc" Popăuți,
- Asigurarea spațiilor de parcare, în afara domeniului public, necesare pentru buna funcționare a obiectivului deservit existent în vecinătatea amplasamentului studiat, cu aplicarea prevederilor art.7.5.25 din RLUB coroborat cu prevederile art 5.4. din Anexa 5 la RGU HG(525/1996)
- Amenajarea a cca. 16,04mp domeniul public reprezentând acces la parcelă și reabilitarea spațiului verde adiacent amplasamentului studiat, afectat de lucrările de construire

## 2. ÎNCADRARE IN ZONĂ

---

### 2.1. Situarea obiectului în cadrul localității

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat in intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. Ștefan cel Mare, nr.46, identificat prin CF/NC69396.

Terenul aferent imobilului, pe care există edificată construcția spațiu comercial, este proprietate a initiatorului documentatiei de urbanism, Mănăstirea "Sfântul Nicolae Domensc" Popăuți, fiind dobandit prin **Act de donație**, autentificat cu **nr. 3988/2022**.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

*Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in partea nord-vestica a municipiului Botosani caracterizată prin construcții pentru sănătate, construcții de cult și construcții rezidențiale. Amplasamentul studiat aptine **unitatii teritoriale de referință nr.35**, zonă centrală, centru istoric Popăuți, imobil situat în zona de protecție a monumentului istoric BT-II-a-A-01929 Mănăstirea Popăuți .*

## **2.2. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se afla în **UTR nr. 35 – interdicție de construire până la întocmire și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu**.

Tipul zonei încadrate în Unitatea Teritorială nr. 35 este Llu2 – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, până la 10m.

Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare Plan urbanistic de detaliu.

Conform documentației faza P.U.G. aprobat R.L.U. aferent sunt permise de realizarea de construcții.

## **2.3. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD**

Propunerile pe care le înaintează investitorul vin în concordanță cu funcțiunile existente în zona și în special pentru asigurarea necesarului de parcuri ce vor deservi exclusiv monumentul istoric Mănăstirea Popăuți, imobil identificat prin CF/NC50925, în concordanță cu prevederile art.7.5.25. din RLUB coroborat cu prevederile art 5.4. din Anexa 5 la R.G.U. H.G.(525/1996).

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **a) Accesibilitatea la căile de comunicații**

Terenul domeniul privat destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat în Jud. Botoșani, mun. Botoșani, str. Ștefan cel Mare, cu o suprafață studiată de S=500,00mp (514,00mp din măsurători) adiacent proprietății investitorului, imobil monument istoric, identificat prin CF/NC 50925.

Pe latura nord-vestică a amplasamentului se afla str. Ștefan cel Mare, cale de circulație de interes local, de categoria III, cu câte o bandă de circulație pe sens.

### **b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Suprafața terenului proprietate a inițiatorului documentației de urbanism:	500,00mp (514,00mp din măsurători)
Suprafața terenului proprietate a Municipiului Botoșani, ce se va amenaja pentru realizarea accesului auto și pietonal la parcela studiată:	16,04mp
Situarea terenului față de vecinătăți:	
N-E (limita laterală-stânga):	Domeniul privat persoane fizice sau juridice
S-E (limita posterioară):	Domeniul privat persoane fizice sau juridice
S-V (limita frontală):	Domeniul public al mun. Botoșani
N-V (limita laterală-dreapta):	Domeniul public al mun. Botoșani

Terenul studiat are o este plat conform ridicării topografice.

**Indicatorii urbanistici:**

procent de ocupare existent 0,00

coeficient de utilizare a terenului existent 0,00

**c) Suprafețele de teren construite și pe cele libere.**

Terenul studiat este amplasat într-o zonă cu construcții pentru sănătate, cult și locuințe până la 10m.

Terenul este liber de construcții și desarcini.

**d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic**

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat in partea nord-vestica a municipiului Botosani caracterizată prin construcții pentru sănătate, construcții de cult și construcții rezidențiale. Amplasamentul studiat aparține unitatii teritoriale de referință nr.35, zonă centrală, centru istoric Popăuți, imobil situat în zona de protecție a monumentului istoric BT-II-a-A-01929 Mănăstirea Popăuți .

**e) Regimul juridic al terenurilor**

În zona studiată se identifica terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice și domeniul public și privat al Municipiului Botoșani. Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza direct din str. Calea Națională.

**f) Echiparea existentă.**

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

- Alimentare cu apa si canalizare: In zona exista dotare cu retele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece – construcția existentă este bransată la rețeaua existentă adiacent amplasamentului.

- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista retele de energie electrică si de telecomunicatii inclusiv iluminat public. Construcția existentă este bransată la rețeaua de energie electrică existentă adiacent amplasamentului.

- Telefonizare - nu este cazul.

- Evacuarea apelor menajere – construcția existentă este bransată la rețeaua existentă adiacent amplasamentului.

- Alimentare cu gaze naturale – construcția existentă este bransată la rețeaua existentă adiacent amplasamentului.

#### **4. REGLEMENTĂRI**

---

**a) Obiectivele noi solicitate prin tema – program.**

La întocmirea P.U.D. de față s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul amplasamentului studiat în concordanță cu solicitările și obșunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.



Tema-program propusa de beneficiar este amenajarea unei parcări care să deservească imobilul monument istoric existent BT-II-a-A-01929 Mănăstirea Popăuți, proprietate a inițiatorului documentației de urbanism, în concordanță cu prevederile art.7.5.25. din RLUB coroborat cu prevederile art 5.4. din Anexa 5 la R.G.U. H.G.(525/1996).

**b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.**

Spatiul amenajat propus este destinat asigurării numărului de parcări, în concordanță cu prevederile art.7.5.25. din RLUB coroborat cu prevederile art 5.4. din Anexa 5 la R.G.U. H.G.(525/1996), necesar a deservi imobilul monument istoric existent BT-II-a-A-01929 Mănăstirea Popăuți.

**Suprafata amenajată totală = 514,00mp**

**c) Capacitatea, suprafața desfășurată.**

Se propune realizarea unei parcări supraterane, cu o capacitate maximă de 21 locuri de parcare, din care 3 locuri destinate persoanelor cu dizabilități, pe domeniul privat al Mănăstirii "Sfântul Nicolae Domensc" Popăuți, în suprafață de 500,00mp (514,00mp din măsurători).

**Suprafață Construită existentă  $S_c = 0,00$  mp**

**Suprafata Construită desfășurată existentă  $S_{dc} = 0,00$  mp**

**Suprafață Construită propusă  $S_c = 0,00$  mp**

**Suprafata Construită Ddesfășurată propusă  $S_{dc} = 0,00$  mp**

**d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.**

Amenajarea propusă a parcării va avea un design modern.

**e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

- respectarea și menținerea funcțiilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament;

- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului

- specific construcțiilor destinate amenajărilor parcajelor supraterane;

- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să

îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente și propuse.

**f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.**

Nu este cazul.

**g) Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.**

Terenul din amplasament nu prezintă caracteristici speciale, în sensul existenței de copaci pe amplasament.

**h) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.**

Zona studiată reprezintă caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente în vecinătatea amplasamentului, fiind imobil care va deservi monumentul istoric BT-II-a-A-01929 Mănăstirea Popăuți.

i) **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Prin destinația sa OBIECTIVUL propus nu va influența mediul înconjurător din punct de vedere ecologic sau al poluării .

j) **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte OBIECTIVE decât cel din zona studiată.

k) **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.**

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren, prin reabilitarea spațiului degradat de lucrările de construcții.

l) **Lucrări de sistematizare verticală necesare.**

Realizarea investiției propuse nu necesită lucrări de sistematizare verticală semnificative.

m) **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).**

**Alinierea construcțiilor**

Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății la stradă se află la:		-
Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:	Vest (stradal):	-
	Est (posterior):	-
	Sud (lateral-dreapta):	-
	Nord (lateral-stanga):	-

**Înălțimea construcțiilor**

-nu este cazul

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	514.00	100.00	514.00	100.00
SPATIU VERDE	514.00	100.00	0.00	0.00
PIETONAL	0.00	0.00	0.0	0.0
CAROSABIL	0.00	0.00	514.00	514.0
CONSTRUCTIE Sc	0.00	0.00	0.00	0.0
Constructii Sdc	0.00		0.00	
<b>P.O.T.</b>	0.0		0.0	
<b>C.U.T.</b>	0.00		0.0	

- procent de ocupare propus POT=0,00
- coeficient de utilizare a terenului propus CUT=0,00

n) **Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).**

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

- Alimentare cu apa si canalizare: In zona exista dotare cu rețele tehnico-

edilitare. Alimentarea cu apa rece – nu este cazul.

- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista retele de energie electrică si de telecomunicatii inclusiv iluminat public.
- Telefonizare – nu este cazul.
- Evacuarea apelor menajere – apele pluviale de pe teren vor fi direcționate către un separaor de hidrocarburi amplasat pe parcelă, api vor fi direcționate către rețeaua de canalizare ape pluviale publică.
- Alimentare cu gaze naturale – nu este cazul.

## **5. CONCLUZII**

---

### **a) Consecințele realizării obiectivelor propuse.**

Realizarea investiției propuse crează un spații de parcare necesare bunei desfășurări a activităților de pe parcela monument istoric pe care o va deservi și îmbunătățește aspectul arhitectural al zonei.

### **b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD.**

- Pregătirea amplasamentului.
  - Amenajarea intregii suprafețe de teren studiate prin PUD.
- Propunerile cuprinse în P.U.D. de față vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de către Primăria Botoșani va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Întocmit

arh. Constantin Haralamb

Coordonator urb.

arh. Tulbure Mihai