



**SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL**

aleea Viilor, nr.1, sc.B, et.2, ap.9, Botoșani

J7/445/17.10.2016 CUI 36640493

**S.C. ARHISFERA CONSTRUCT S.R.L. – P.U.D. PROIECT NR.164/2023**

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

# **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

**FAZA PROIECTARE : P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL : S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.**  
*Mun. / Jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1  
J7/445/17.10.2016, CUI 36640493*

**INIȚIATOR/ BENEFICIAR : ZISU-IULIAN-CONSTANTIN**  
*ALEEA.PINULUI nr.2.sc.A.et.1 ap.5*

**AMPLASAMENT : Str.HATMAN ARBORE nr.66,**  
*mun./jud. Botoșani  
nr. CAD 66842, CF/66842*

**RESPONSABILI :**

**COORDONATOR:  
URBANISTIC : Arh. Mihai G.TULBURE**

**ELABORATORI : Arh. Alexandra Laura POPA**

**Ing. Petru Iulian OLARU**



**BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate

*anexe*

- Certificat de Urbanism nr. 552 din 18.09.2023, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI
- Acte de proprietate pentru teren
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Ridicare topografică
- Studiu Geotehnic
- Declarație notarială pt. asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate
- aviz amplasament energie electrică
- aviz amplasament apă+canalizare
- aviz gaze naturale
- aviz securitatea la incendiu

|                       |        |                                  |            |
|-----------------------|--------|----------------------------------|------------|
| <i>piese desenate</i> | PUD 01 | încadrare în zonă                | sc. 1:2000 |
|                       | PUD 02 | situație existentă,              | sc. 1:200  |
|                       | PUD 03 | reglementări urbanistice,        | sc. 1:200  |
|                       | PUD 04 | reglementări tehnico - edilitare | sc. 1:200  |
|                       | PUD 05 | obiective de utilitate publică   | sc. 1:200  |

*ÎNTOCMIT,*

*Arh. Alexandra Laura POPA*

*COORDONATOR URBANISTIC,*

*Arh. Mihai G. TULBURE*



# **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

## **1. GENERALITĂȚI**

### **1.1 Date identificare studiu**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <i>denumirea lucrării</i> | <b>COSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI ÎMPREJMUIRE</b><br><i>str.HATMAN ARBORE nr.66, mun./jud. Botoșani</i><br><i>nr. CAD 66842, CF 66842</i> |
| <i>proiect</i>            | nr. <b>164/2023</b>   |
| <i>proiectant general</i> | <b>S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.</b><br>mun. / jud. Botoșani, aleea Viilor nr.1  |
| <i>beneficiar</i>         | <b>ZISU IULIAN-CONSTANTIN</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. 552 din 18.09.2023, eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire locuință unifamilială P+1E, anexă gospodărească și împrejmuire teren** pe str.HATMAN ARBORE nr.66, mun.Botoșani, jud. Botoșani.

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 Botoșani, situat în intravilan.

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 incintă;
- 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 (din acte) 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 Local BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea teritoriului intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință 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.

## **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 studiată , în decursul timpului, au fost înființate gospodării cu clădiri de locuit având un regim de înălțime de P / P+M / P+1E. În ultima perioadă, în zona se desfășoară un proces susținut de înființare și reabilitare de gospodării și de înlocuire a fondului construit vechi cu clădiri de locuit noi.

Suprafața de teren studiată are deschidere pe o latura la strada HATMAN ARBORE NR.66 și este alcătuită din:

- Teren proprietate privată **ZISU IULIAN-CONSTANTIN**

Accesul existent la parcelă este asigurat din strada HATMAN ARBORE drum de acces modernizat, aflat pe latura de sud-est a proprietății.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren de 800 mp, sunt următorii:

- |                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| - procent de ocupare existent         | <b>POT = 0,00 %.</b> |
| - coeficient de utilizare a terenului | <b>CUT = 0,00</b>    |

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici existenți aferenți construcției sunt detaliați în planșa PUD02 – SITUAȚIE EXISTENTĂ.

### **2.2 regimul juridic**

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul municipiului Botoșani , este alcătuit din terenul identificat prin : Nr.CAD 66842, CF 66842.

Imobilul este proprietate a lui ZISU-IULIAN-CONSTANTIN, terenul fiind dobândit ca urmare a:

- Contractului de Vânzare-Cumpărare nr.407 din 14.07.2023 S=800 mp.  
Folosința actuală a terenului este de Arabil.

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOȘANI, imobilul studiat se afla în UTR nr. 43 LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban.

Pentru aceasta zonă sunt stabilite reglementări fiscale specifice zonei de impozitare C.

## **2.4 analiză a fondului construit**

Terenul studiat se afla în partea sudică a intravilanului municipiului Botoșani.

Zona de amplasament cu folosință agricolă (arabil), urmare reconstituirii dreptului de proprietate de după anii '90 și ulterior a parcelărilor, cunoaște în ultima perioadă un ritm susținut de înființare / construire de noi gospodării, cu clădiri de locuit având amplasament individual pe lot, având regim de înălțime P, P+1, P+2.

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

## **2.5 căi de comunicații**

Terenul studiat este delimitat pe o latură de strada HATMAN ARBORE cu un profil transversal de 7,0m variabil pe lungimea acestuia.

Drumurile existente în zona studiată, sunt modernizate și au dimensiuni variabile ale profilului transversal așa cum este constatat în parcursul longitudinal al acestora.

## **2.6 echiparea tehnico-edilitară**

Zona studiată dispune de următoarele utilități urbane: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, rețele de telecomunicații amplasate în profilul transversal al străzii, salubritate și transport urban, televiziune prin cablu.

# **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 locuințe unifamiliale și a unei anexe gospodărești și împrejmuire teren.

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: configurația terenului, 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, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a funcțiunilor 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);
- pentru construcția de locuit C1 sunt avuți în vedere următorii indicatori:
  - regim de înălțime: parter+etaj (P+E),
  - acces în clădire:
    - acces principal la fațadă sud-estică, cu o alee pietonală de 2,0m lățime;
  - SC= 144,0 MP
  - SDC= 280,0 MP
  - cota pardoseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 160,32);
  - funcționalități propuse:
    - PARTER : - cameră de zi, dormitor și dependințe (vestibul, casa scării, bucătărie, baie, cameră centrală termică,depozitari);
    - ETAJ : - dormitoare și dependințe (casa scării,baie, hol distribuție);
  - caracteristici de performanță a construcției:
    - categoria de importanță - D
    - clasa de importanță a construcției – IV
    - categoria de pericol la 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 și centuri din beton armat, turnat monolit;
  - zidărie portantă din cărămidă/BCA cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
  - planșeu din beton armat;
  - șarpanta din lemn, în mai multe ape;
  - streășină (cu căpriori aparenti) de 90 cm lățime;
  - învelitoare din țiglă metalică/ceramică, jgheaburi și burlane confecționate din tablă protejată anticoroziv;
  - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare albă ori pastelate;
  - tâmplărie exterioară din lemn stratificat (sau PVC pentacameral) culoare maron, cu geam termopan;
  - trotuar de protecție de 60 cm lățime, 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;
  - tâmplărie interioară din lemn.

Indicatorii urbanistici propuși, aferenți acestor construcții ulterior reglementărilor urbanistice propuse:

- procent de ocupare propus **POT = 18,00 %.**
- coeficient de utilizare a terenului propus **CUT = 0,35**

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt detaliați în planșa PUD03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

### **3.3 organizarea circulațiilor**

În cadrul PUD s-au analizat relațiile amplasamentului cu drumul existent și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Analiza situației existente a evidențiat faptul că drumul existent la limita de proprietate sud-estică, este modernizat și se încadrează în dimensiunile profilul transversal din reglementările specifice.

- *strada HATMAN ARBORE*, cu un profil transversal existent de 7,00 m, se propune menținerea profilului transversal:
  - carosabil existent 3,50 m → propus 7,00 m
  - trotuare existent 2,80 + 0,70 m → propus 1,00 mprofil transversal propus → 8,00 m
- aceasta este o *stradă de categoria a III-a de folosință locală*, ce deservește accesul la parcele.

Accesul pietonal, prevăzut se va realiza în partea sud-estică a amplasamentului, este continuat către platforma accesului principal în clădirea de locuit, cu alee pietonală cu o lățime de 2,00 m.

Accesul carosabil, prevăzut se va realiza în partea sud-estică a amplasamentului cu platformă carosabilă de o lățime de 3,00 m. Aleea carosabilă propusă, asigură și platforma de parcare ocazională pentru un autoturism, ce va deservi construcția propusă. În dreptul acesteia se va teși bordura.

Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală, relativ continuă pe direcția N - S, 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 și ale construcțiilor existente din zona de amplasament.

### **3.4 regimul juridic și circulația terenurilor**

Prin propunerea de lărgire a profilului stradal al străzii Hatman Arbore rezultă o suprafață de 60,0 mp, proprietate privată a beneficiarului care va fi propusă pentru trecerea în domeniul public.

### **3.5 regimul de aliniere**

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

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

Având în vedere cele de mai sus, prin soluția adoptată, pentru clădirea de locuit se propune *un aliniament distinct*, față de limita de proprietate la stradă.

Aliniamentul propus al celei mai apropiate construcții fiind C1 locuință este de 8,00 m față de axul străzii și 5,50 m față de limita de proprietate.

### **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 în zona în care se regăsește 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:

- C1 clădire de locuit parter+etaj - cu înălțimea la cornișă de 6,60 m față de CTS ;  
- cu înălțimea maximă de 8,90 m față de CTS ;

### **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 desfășurate construite, la suprafața de teren aferentă imobilului, în suprafața de 800 mp.

Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele: - PUD 02 – plan situație existentă, respectiv  
- PUD 03 – 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 – arabil. Realizarea noului obiectiv nu afectează spațiile verzi existente (așa cum acestea sunt definite în reglementările specifice).

### **3.9 bilanț teritorial**

Bilanturile teritoriale aferente zonei studiate pentru prezenta intervenție urbanistică existentă cât și propuse sunt detaliate pe planșele - PUD 02 , PUD 03 .

### **3.10 echipare tehnico edilitară**

#### *alimentarea cu apă*

În zona amplasamentului există rețea de apă potabilă. Alimentarea cu apă rece se va face prin racord la rețeaua stradală existentă.

#### *alimentarea cu energie electrică*

Se prevede alimentarea instalațiilor interioare, cu bransament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente în profilul transversal al străzii Hatman Arbore.

#### *canalizarea*

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede racordarea la rețeaua existentă în profilul transversal.

#### *alimentarea cu căldură*

Pentru încălzirea obiectivului se va instala un sistem de încălzire pe centrală termică pe gaze naturale. Se prevede alimentarea cu gaze naturale cu branșament pozat la limita de proprietate stradală și racordarea la rețeaua edilitară existentă în profilul transversal al străzii Hatman Arbore.

#### *deșeuri*

Se prevede asigurarea colectării selective (pubele) a deșeurilor provenite din imobilul de locuit și evacuarea acestora de către operatorul urban de gospodărie comunală. Acestea se vor amplasa la strada Hatman Arbore.

## **4. CONCLUZII**

Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează promovarea și realizarea obiectivului - *construire locuință unifamilială Parter+1Etaj și împrejmuire* - zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit.

*ÎNTOCMIT,*  
**Arh. Alexandra Laura POPA**

*COORDONATOR URBANISTIC,*  
**Arh. Mihai G.TULBURE**

- **OBIECTIV STUDIU P.U.D. :** **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**
  
- **Amplasament :** *strada HATMAN ARBORE NR 66 ,  
mun./jud. Botoșani  
nr. CAD 66842, CF 66842*
  
- **Inițiator și investitor :** **ZISU-IULIAN-CONSTANTIN**

**LISTĂ VECINI**

**ADRESE DE CORESPONDENȚĂ :**

1. ...URSU CORNEL – str.Hatman Arbore nr.64 – (anterior Suceveanu C. pe PAD)
  
2. ...SLABU ELENA – str.Hatman Arbore nr.66 – CF 66843 .....
  
3. ...IACOB MARIUS – str.Hatman Arbore nr.62 – CF 69292 .....