



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.173/2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

FAZA PROIECTARE : P.U.D.

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

INIȚIATOR/ BENEFICIAR : MACARIE RITA ȘI FLORIN
Aleea Zorilor nr.2 sc.D ap.2, mun.Botosani, jud.Botosani

AMPLASAMENT : Str.Stegari nr.5,
mun./jud. Botoșani
nr. CAD 64209, CF 64209

RESPONSABILI :

COORDONATOR: *Arh. Mihai G.TULBURE*
URBANISTIC

ELABORATORI : *Arh. Alexandra Laura POPA*

Ing. Ionut PUIU



173 / 2025 / CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

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

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 397 din 01.07.2025, 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 alimentare cu apă și canalizare
- aviz energie electrică
- aviz gaze naturale
- aviz ISU

piese desenate

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>	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E SI ÎMPREJMUIRE TEREN str.Stegari nr.5, mun./jud. Botoșani nr. CAD 64209, CF 64209
<i>proiect</i>	nr. 173/2025
<i>proiectant general</i>	S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L. mun. / jud. Botoșani, alea Viilor nr.1
<i>beneficiar</i>	MACARIE RITA ȘI FLORIN

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. 397/01.07.2025, 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 locuința S+P+1E si Imprejmuire teren** pe str.Stegari nr.5, 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 urmării 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.



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

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 S+P+1E și Imprejmuire .

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 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);
- pentru construcția de locuit C1 sunt avuți în vedere următorii indicatori:



SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL

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

J7/445/17.10.2016 CUI 36640493

- regim de înălțime: subsol+parter+etaj (S+P+E),
- acces în clădire:
 - acces principal la fațadă nord-vestică, cu o alee pietonală de 1,0m lățime;
- SC= 125,0 MP
- SDC= 270,0 MP
- cota pardoseală parter la + 0,45 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 169,60);
- funcționalități propuse:
 - SUBSOL : - depozitari;
 - PARTER : - cameră de zi, salon 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
- la fațadele nordică și sudică se propun pereți orbi pentru asigurarea securității la incendiu;
- 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) cu geam termopan;
 - trotuar de protecție de 90 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 = 0,00 %.**
- coeficient de utilizare a terenului propus **CUT = 0,00**

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-vestică, este modernizat și se încadrează în dimensiunile profilul transversal din reglementările specifice.

- carosabil	existent 3,10 m	→	menținut 5,50 m
- trotuare	existent 3,35 m	→	menținut 0,95 m
	profil transversal menținut → <u>6,45 m</u>		

- 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-vestică a amplasamentului, este continuat către platforma accesului principal în clădirea de locuit, cu alee pietonală cu o lățime de 1,00 m.

Accesul carosabil, prevăzut se va realiza în partea sud-vestică a amplasamentului cu platformă carosabilă de o lățime de 3,00 m. Se va retrage împrejmuirea de la stradă și se va crea o alveolă pentru 1 loc de parcare.

Aleea carosabilă propusă, asigură și platforma de parcare ocazională pentru un autoturism, ce va deservi construcția propusă. În dreptul acesteia se va teși bordura.

3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

Nu sunt necesare schimburi sau concesiuni de terenuri.

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 9,55 m față de axul străzii și 6,40 m față de limita de proprietate.

Se va retrage împrejmuirea de la stradă și se va crea o alveolă carosabilă, aliniamentul propus al împrejurii este de 3,24 m față de axul străzii.

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 unei locuințe S+P+1E și împrejmuire teren

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 371,0 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 nu 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 branșament pozat la limita de proprietate stradală și racordare la rețelele edilitare existente în profilul transversal al străzii.

canalizarea

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

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.

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.



4. CONCLUZII

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

ÎNTOCMIT,

Arh. Alexandra Laura POPA

COORDONATOR URBANISTIC,

Arh. Mihai G.TULBURE



SC ARHISFERA CONSTRUCT SRL

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

J7/445/17.10.2016 CUI 36640493

- **OBIECTIV STUDIU P.U.D. :** **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN**
- **Amplasament :** ***sStr.Stegari nr.5,
mun./jud. Botoșani
nr. CAD 64209, CF 64209***
- **Inițiator și investitor :** ***MACARIE RITA SI FLORIN***

LISTĂ VECINI

ADRESE DE CORESPONDENȚĂ :

1. ...LUCANU NICOLAE – STRADA STEGARI NR.3 – CF 67120.....
2. ...LUNCAN NICU – STRADA STEGARI NR.4 – proprietate privată.....
3. ...CIORNEA ELVIRA – Șoseaua Iașului nr.61C – CF 58466.....