

# 2011

PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU

## P.U.D



**CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL FILANTROPIC D+P+E+M**  
**CONSTRUIRE CORP CLADIRE P+M**  
**LUMANARAR, TROITA**

Str. M. Kogalniceanu, nr.6 A. mun. Botosani, Jud. Botosani

**BENEFICIAR:**

PAROHIA VOVIDENIA BOTOSANI

Str. M. Kogalniceanu, nr.6 A. mun. Botosani, Jud. Botosani

**PROIECTANT:**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

IASI, str.V.Stroescu nr.4

**ARH. NEGOITA BOGDAN**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL FILANTROPIC D+P+E+M  
CONSTRUIRE CORP CLADIRE P+M (GARAJ, CENTRALA TERMICA, POD AMENAJAT)  
LUMANARAR, TROITA  
Str. M. Kogalniceanu, nr.6 A. mun. Botosani, Jud. Botosani

PR. NR. 13/2011

## **RESPONSABILITATI PROIECT**

**PROIECTANT GENERAL:** Arh. **NEGOITA BOGDAN-MIRCEA**

**PROIECTANT URBANISM:** Arh. **NEGOITA BOGDAN-MIRCEA**

**PROIECTANT RETELE UTILITARE:**

**PLAN TOPOGRAFIC:**

## **CUPRINS MEMORIU**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației :
- 1.2. Obiectul lucrării

### **2. INCADRAREA IN ZONA**

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie;
- 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. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate;
- 3.7. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc.);
- 3.8. Echiparea existenta

### **4. REGLEMENTARI**

### **5. CONCLUZII**

### **6. ANEXE**

- Materiale grafice

### **Piese desenate :**

U1 - Plan de încadrare în zona	sc. 1:5000
U2 - Plan analiză situație existentă	sc. 1:500
U3 - Reglementări urbanistice	sc. 1:500
U4 - Reglementări edilitare	sc. 1:500
U5 - Obiective publice	sc. 1:500

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL FILANTROPIC D+P+E+M

CONSTRUIRE CORP CLADIRE P+M (GARAJ, CENTRALA TERMICA, POD AMENAJAT)

LUMANARAR, TROITA

Str. M. Kogalniceanu, nr.6 A. mun. Botosani, Jud. Botosani

PR. NR. 13/2011

**ACTE ȘI AVIZE:**

Certificat de Urbanism nr. 122/18.02.2011 eliberat de Primaria Mun. Botosani, Jud. Botosani;

Ridicare topografica vizata de OCPI

Aviz alimentare cu energie electrica

Aviz alimentare cu apa si canalizare

Aviz telefonizare

Aviz gaze naturale

Punctul de vedere/ actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului, Botosani

Aviz securitatea la incendiu

Aviz Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului si Urbanism;

Întocmit,  
Arhitect Bogdan Negoita

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL FILANTROPIC D+P+E+M  
CONSTRUIRE CORP CLADIRE P+M (GARAJ, CENTRALA TERMICA, POD AMENAJAT)  
LUMANARAR, TROITA  
Str. M. Kogalniceanu, nr.6 A. mun. Botosani, Jud. Botosani

Beneficiar : **PAROHIA VOVIDENIA BOTOSANI**  
Str. M. Kogalniceanu, nr.6 A. mun. Botosani, Jud. Botosani

Proiectant general: Arh. Bogdan Negoita  
Proiectant urbanism : Arh. Bogdan Negoita

#### **1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic**

Planul urbanistic de detaliu al prezentei documentatii are ca obiect stabilirea condițiilor urbanistice de structurare spațială și funcțională a teritoriului aferent P.U.D.-ului, pe care vor fi amplasate un ASEZAMANT SOCIAL FILANTROPIC D+P+E+M, + CORP CLADIRE P+M (GARAJ, CENTRALA TERMICA, POD AMENAJAT)+ LUMANARAR + TROITA, de stabilire a acceselor in incinta, a circulației pietonale si carosabile, de stabilire a regimului de inaltime, de amplasare și realizare a constructiilor propuse prin documentatie (afereente functiunii de baza, precum si a spatiilor de deservire necesare buneii functionari a ansamblului) ce se vor amplasa pe un teren situat in municipiul Botosani, cu acces direct de pe strazile M. Kogalniceanu respectiv str. Transivaniei, cu o suprafață de 8130 mp.

În conformitate cu reglementările stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 122/18.02.2012 eliberat de Primaria Mun. Botosani, Jud. Botosani, beneficiarului: destinația UTR-ului: "ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL – CONSTRUCTII DE CULT".

#### **1.3. Surse documentare**

- Plan topografic prezintă informații utile analizelor specifice ce se întocmesc la nivel de P.U.D. și D.T.A.C., astfel:
  - situația actuală din punct de vedere al analizei topografice;
  - tipologia și dispunerea loturilor în zonă, elemente necesare la analiza parcelarului și la stabilirea condițiilor de amplasare a construcțiilor;
  - evidențierea corectă a fondului construit existent – construcții supraterane, drumuri, cu relațiile și intercondiționările ce s-au constituit în timp în zonă;
  - poziționarea traseelor de echipamente tehnico – edilitare (rețeaua electrică, rețeaua de gaze naturale, camine, etc.);
  - prezența lucrărilor inginerești și a plantațiilor;
  - situația juridică a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a construcției.;
- Plan Urbanistic General Botosani
  - Analizarea amplasamentului la fața locului și pe bază de fotografii panoramice.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității**

Amplasamentul studiat este situat in municipiul Botosani, N.C. 7170, 7170 – C1,C2,C3,C4,C5 si C.F. 54826, judetul Botosani

Terenul cu o suprafata de 0,8130 ha, se invecineaza:

- pe latura de sud-est, care are o lungine de 78,78 m, cu str. M. Kogalniceanu
- pe latura de est, nord-est cu teren proprietate particulara cu o lungime desfasurata de 91,52m si cu str. Cuza Voda pe o lungime de 48,39 m
- pe latura de nord-vest, care are o lungine de 102,73 m, cu str. Transilvaniei
- pe latura de sud-vest, care are o lungine de 81,18 m, cu str. Transilvaniei

Terenul face parte din teritoriul intravilan al municipiului Botosani.

### **2.2 Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara ridicării topografice care figureaza la anexe cu avizul Oficiului Cadastral.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie;**

Terenul destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentații, este amplasat este situat in municipiul Botosani, N.C. 7170, 7170 – C1,C2,C3,C4,C5 si C.F. 54826, judetul Botosani.

Accesul principal spre zona amplasamentului (din direcția Sud si Nord ), se realizează de pe str. Cuza Voda. Accesul atat pietonal cat si cel auto va fi diponibil pe toate strazile care delimiteaza amplasamentul: SE - str. M. Kogalniceanu, NE – str. Cuza Voda, NV, SV str. Transilvaniei.

Parcarea în zona este asigurată, existând 9 locuri de parcare situate pe latura de sud-vest a terenului

### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati;**

Amplasamentul studiat este situat in municipiul Botosani, N.C. 7170, 7170 – C1,C2,C3,C4,C5 si C.F. 54826, judetul Botosani

Terenul cu o suprafata de 0,8130 ha, se invecineaza:

- pe latura de sud-est, care are o lungine de 78,78 m, cu str. M. Kogalniceanu
- pe latura de est, nord-est cu teren proprietate particulara cu o lungime desfasurata de 91,52m si cu str. Cuza Voda pe o lungime de 48,39 m
- pe latura de nord-vest, care are o lungine de 102,73 m, cu str. Transilvaniei
- pe latura de sud-vest, care are o lungine de 81,18 m, cu str. Transilvaniei

### **3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere;**

Terenul are o suprafata de 8130 p , cu o suprafata construita de 1177mp reprezentand biserica, locuinte, casa parohiala si magazie.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;**

Zona actualmente are un caracter de zonă de locuințe cu dotări aferente comerț – prestări servicii, dotări pentru culte și de învățământ. Zona nu dispune de un cadru natural deosebit.

### **3.5. Destinatia cladirilor;**

Amplasamentul studiat este ocupat în partea centrala de biserica Vovidenia, la est de construcții de locuințe cu regim de înălțime P, respectiv anexe (magazie) anexe, la Nord de construcții de locuințe cu regim de înălțime P.

### **3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate;**

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

- Zona străzilor - domeniu public de interes local
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice și juridice
- Terenul destinat unității propuse – proprietate Parohia Vovidenia Botosani, S= 0,8130 ha

### **3.7. Analiza fondului construit**

Cladirile existente sunt biserica Vovidenia si construcții de locuințe cu regim de înălțime P :  
locuinta + casa parohiala

A c =1177 mp; A d = 1177 mp

### **3.8. Echiparea existenta**

In zona amplasamentului exista retea de apă si canalizare.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități :

1. ASEZAMANTULUI SOCIAL FILANTROPIC – D+P+E+M  
A c =509.35 mp; A d =2037,4 mp Hmax. =15 m
2. CORP CLADIRE – (garaaj, centrala termica, pod amenajat) P+M :  
A c =67.42 mp; A d =134.84 mp, Hmax. =8,0 m
3. LUMANARAR-MAGAZIN – P :  
A c =48.32 mp; A d = 48.32 mp; Hmax. =8,0 m
4. TROITA – (casa praznicar + casa parohiala) P+2 :  
A c =1.0 mp; A d = 1.0 mp, Hmax. =3,5 m
5. PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI: acces carosabil si parcare din dale prefabricate  
A c =512,27 mp
6. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare pluvială, canalizare menajeră.
7. SPAȚII VERZI-AMENAJĂRI EXTERIOARE: împrejmuirea incintei, plantări de gazon și arbuști decorativi.

### **4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA, ȘI CONFORMAȚIA CLĂDIRILOR**

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

Proiectul propune amplasarea asezamantului social filantropic in partea de nord-vest a

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL FILANTROPIC D+P+E+M

CONSTRUIRE CORP CLADIRE P+M (GARAJ, CENTRALA TERMICA, POD AMENAJAT)

LUMANARAR, TROITA

Str. M. Kogalniceanu, nr.6 A. mun. Botosani, Jud. Botosani

PR. NR. 13/2011

amplasamentului cu acces auto si pietonal de pe strada Transilvaniei , insotit de corp cladire P+M (garaj, centrala termica, pod amenajat) amplasat in partea de est a terenului, la nord de biserica cu acces auto si pietonal de pe strada Cuza-Voda ,

### - DISTANȚE

Asezamantului social filantropic D+P+E+M va fi amplasat pe latura de nord-vest fiind retras la 3.00m fata de limitele de NV si SV,

CORP CLADIRE – P+M (garaj, centrala termica, pod amenajat) in partea de est a amplasamentului la 1.0 m fata de limita de limita de proprietate, la 6.0 m fata de biserica si 6.5 m fata de casa parohiala.

Lumanararul va fi amplasat pe latura sud-vest la o distanta de 1.0m fata de limita de proprietate si 26.22 fata de biserica

### - ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și pietonal, în incintă se realizează dinspre NE – str. Cuza Voda, NV, SV str. Transilvaniei. Se mentine accesul pietonal de pe strada M. Kogalniceanu

### - ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii, se va realiza in partea de SE - de pe strada Cuza Voda, SV - de pe strada Transilvaniei si NV- de pe strada Transilvaniei. Accesul auto va avea lățimea de min. 4,00 m, cu racordare la carosabilul stradal.

## **4.3. 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 față de principalele străzi ale zonei.

## **4.4. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, clădirile vor avea toate condițiile de norme igienico – sanitare, de la descărcare - depozitare și până la livrarea produselor și în cele ce privesc evacuarea reziduurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitării și evacuarea gunoiului. A carui evacuarea 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 și Normele de protecția muncii în vigoare.

## **4.5. LUCRĂRI NECESARE LA SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante.

## **4.6. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

### - REGIMUL DE INALTIME

- ASEZAMANTULUI SOCIAL FILANTROPIC – D+P+E+M

A c =509.35 mp; A d =2037,4 mp

Hmax. =15 m

- CORP CLADIRE – (garaj, centrala termica, pod amenajat) P+M :

A c =67.42 mp; A d =134.84 mp

Hmax. =8,0 m

- Lumanarar-Magazin – P :

A c =48.32 mp; A d = 48.32 mp

Hmax. =8,0 m

- Troita

A c =1.0 mp; A d = 1.0 mp

Hmax. =3,5 m



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE ASEZAMANT SOCIAL FILANTROPIC D+P+E+M

CONSTRUIRE CORP CLADIRE P+M (GARAJ, CENTRALA TERMICA, POD AMENAJAT)

LUMANARAR, TROITA

Str. M. Kogalniceanu, nr.6 A. mun. Botosani, Jud. Botosani

PR. NR. 13/2011

### - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Suprafața teren = 8130 mp, Aconstr. = 11 mp;

Procent de ocupare - P.O.T. = 35,90%

### - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Suprafața teren = 8130 mp; Adesf. = 2918.50 mp

- C.U.T. = 0,60%

## 4.7. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Construcțiile aferente se vor racorda la rețelele existente în zonă, apa, canalizare, electricitate, gaze. Proiectele de instalații interioare și bransamentele lor exterioare se vor realiza de către specialist atestați cu drept de semnătură în România.

### **Alimentarea cu apă rece**

Zona studiată dispune de alimentare cu apă în sistem centralizat (conductă PEHD, strada Cuza Voda).

### **Canalizarea**

În zona studiată există rețea de canalizare menajeră. Cladirea „Asezamant social filantropic” se va putea racorda la conducta de canalizare existentă pe str. Transilvaniei iar „Corpul cladire (garaj, centrala termică, pod amenajat)” se va putea racorda la rețeaua de canalizare existentă pe strada Cuza Voda.

### **Alimentarea cu energie electrică**

În zona studiată alimentarea cu energie electrică nu ridică probleme deosebite, construcțiile existente fiind racordate la sistemul energetic național. Se asigură consumul de energie electrică la tensiunea de 220/380V.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Zona este alimentată cu gaze naturale, la Parohia Vovidenia existând în prezent un bransament de gaz natural la conducta din str. M. Kogalniceanu.

### **Telecomunicații**

Există posibilități de racordare la rețeaua de telecomunicații existentă.

## 5. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

	Suprafete	Existent		Propus	
		Suprafata in mp	Procent din suprafata totala	Suprafata in mp	Procent din suprafata totala
1	Suprafata totala a terenului	8130,0	100	8130,0	100,00
2	Suprafata construita la sol	1177,0	14.48	1323,0	16,27
3	Suprafata desfasurata a cladirilor	1177,0	14.48	2918,5	35.90
4	Suprafata circulatii auto si parcaje	431,37	5.30	918.26	15.28
5	Suprafata circulatii pietonale	235,66	2.89	512.27	6.30
6	Suprafata aferenta retelelor edilitare	2	0.02	4	0.04
7	Suprafata spatii plantate	820,24	10.08	3794.2	46.67

## 6. CONCLUZII

Prin prezenta documentatie P.U.D. se propune destinatia amplasamentului pentru constructii de cult orthodox. Propunerile din cadrul P.U.D. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.). După obținerea aprobării P.U.D. pe baza Certificat de Urbanism nr. 122/18.02.2011 eliberat de Primaria Mun. Botosani, Jud. Botosani, se va putea trece la fazele P.T. - D.E. de proiectare.

Proiectul prevede realizarea următoarelor obiecte-clădiri și utilități :

1. ASEZAMANT SOCIAL FILANTROPIC
2. CORP CLADIRE – (garaj, centrala termica, pod amenajat)
3. LUMANARAR (MAGAZIN)
4. TROITA
5. PLATFORME, ACCESE, PARCĂRI
6. RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ: alimentare cu apă și energie electrică, canalizare pluvială, canalizare menajeră.
7. SPAȚII VERZI-AMENAJĂRI EXTERIOARE: împrejmuirea incintei, plantări de gazon și arbuști decorativi.

Beneficiariul se obliga sa refaca mediul inconjurator, prin

- mentinerea acceselor pietonale existente
- amenajarea spatiilor verzi aferente
- intretinerea curateniei atat in timpul executiei, cat si in timpul utilizarii

Întocmit  
 Arhitect Bogdan Negoita