



J07 / 886 / 1992 RCPJ CF 3199286  
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/M5, ap.4

tel +40 231 517 309  
fax +40 331 811 546

*SC* **CONCEPT** *SRL*

proiect nr.  
**C232**  
beneficiar

**Plan Urbanistic de Detaliu**  
**construire locuință parter**

*Botoșani, str. CIREȘOALA nr.11*

*Paula Mihaela și Constantin CIOBANU CONOVICI*

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru

## **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

### **construire locuință parter**

**BOTOȘANI, strada CIREȘOAIĂ nr.11**

proiect	:	<b>nr. C 232 / 2014</b>
faza proiectare	:	<b>PUD</b> - plan urbanistic de detaliu
proiectant	:	<b>SC CONCEPT SRL BOTOȘANI</b> Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09
beneficiar	:	<b>Paula Mihaela și Constantin CIOBANU CONOVICI</b>

**SC " CONCEPT" SRL**

februarie 2014

arh. urb. Dan Octavian BOTEZ  
arh. s. Alexandra Laura ȚUȚUIAN

**BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE**

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate
- Plan Urbanistic de Detaliu

<i>piese desenate</i>	PUD 00	plan încadrare în zonă	sc 1/2000
	PUD 01	situație existentă,	sc.1/200
	PUD 02	plan amplasament / reglementări,	sc. 1/200
	PUD 03	echipare edilitara	sc. 1/200
	PUD 04	obiective de utilitate publică,	sc. 1/200
	T0	plan de Situatie Topografic, vizat OCPI	

*anexe*

- Certificat de Urbanism nr. 33 / 27 ianuarie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI
- Contract de Vanzare Cumparare imobil nr. 1997 / 18 septembrie 2013 , Certificat de Moștenitor nr. 81 / 21 august 2013
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Studiu Geotehnic elaborat de catre SC GEOFORAJ SRL / 2014

**SC "CONCEPT" SRL,**

*arh. urb. Dan Octavian BOTEZ*  
*arh .s. Alexandra Laura ȚUȚUIAN*

# **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

## **1 generalități**

### **1.1 Date identificare studiu**

<i>denumirea lucrării</i>	<b>construire locuința parter</b> Botoșani, str. CIREȘOAIĂ nr.11
<i>proiect</i>	nr. <b>C 216 / 2014</b>
<i>proiectant</i>	<b>SC CONCEPT SRL BOTOȘANI</b> Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28, bl. M5, tel 0744 527 303, tel / fax 0231 51 73 09
<i>beneficiar</i>	<b>Paula Mihaela și Constantin CIOBANU CONOVICI</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. 33 / 27 ianuarie 2014, eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **construire locuința - parter** în municipiul Botoșani, la adresa: strada CIREȘOAIĂ nr.11 .

La elaborarea PUD s-a urmarit si optimizarea circulatiilor carosabile - pietonale in perimetrul studiat si, armonizarea acestora cu functionalitatile existente si propuse pentru aceasta zona.

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 BOTOSANI, situat în intravilan, pe strada CIREȘOIA nr.11 .

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 33 / 27 ianuarie 2014.

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 incinta;
- 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 (masurată) 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 Municipal BOTOSANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea teritoriului intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unitatii teritoriale de referinta 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.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice/juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

#### **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 BOTOSANI, în zona de nord est a acestuia, caracterizată prin parcele de teren cu suprafețe generoase de grădini și livezi.

În zona studiată, în decursul timpului, au fost înființate gospodăriile cu clădiri de locuit având un regim de înălțime de P / P+M.

În ultima perioadă, în zona se desfășoară un proces susținut de înființare de noi gospodării și de înlocuire a fondului construit vechi cu clădiri de locuit noi.

Suprafața de teren studiată în prezenta documentație, aflată la intersecția a trei drumuri - la nord strada Ciresoia și Grigore Antipa, la est drumul Țătarilor și la vest aleea Ciresoia - este alcătuită din:

- teren proprietate privată a soților Paula Mihaela și Constantin CIOBANU CONOVICI;
- teren proprietate a Municipiului Botoșani.

Accesul existent la imobil este asigurat din calea de acces ce porneste din str. Ciresoia, drum de exploatare pietruit, aflat pe latura de vest a proprietății, cu porți situate în zona nordică a acestei laturi.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren aferentă (măsurată) de 921,13 mp, sunt următorii:

- procent de ocupare existent **POT = 1,02 %.**
- coeficient de utilizare a terenului **CUT = 0.01)**

### 2.2 regimul juridic

---

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botosani la adresa str. CIREȘOIA nr.11, este identificat în Cartea Funciara Botosani cu nr. 59013, la numărul cadastral 4308.

Imobilul este proprietate a sotelor Paula Mihaela și Constantin CIOBANU CONOVICI, fiind dobândit ca urmare a Contractului de Vanzare Cumparare cu nr. 1997 din 18 septembrie 2013 și a certificatului de Moștenitor nr. 81 din 21 august 2013.

Potrivit declarației proprietarului imobilul nu este implicat în litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent este alcătuit din:

- teren proprietate privată a soților Paula Mihaela și Constantin CIOBANU CONOVICI, categoria de folosință - arabil + curți construcții-, cu suprafața :
  - din măsuratori 921,13 mp
  - din acte (Contr.Vanzare/Cumparare 2533 / 17 nov.2004) 900,00 mp.

Teritoriul studiat în prezenta documentație a fost suplimentat cu suprafața de teren, de 116,00 mp, proprietate a Municipiului BOTOSANI, aflată la limita estică a proprietății CIOBANU CONOVICI, până la artera de circulație Drumul TATARILOR.

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren și construcții) se află în UTR nr. 24 – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, cu înălțimi (până la 10 m), subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban.

Pentru această zonă sunt stabilite reglementări fiscale specifice zonei de impozitare D.

### 2.3 analiză geotehnică

Arealul municipiului Botoșani este situat din punct de vedere geomorfologic în partea nordică a unității structurale cunoscută sub denumirea de Podișul Moldovenesc, caracterizată printr-un relief deluros colinar, brăzdat de o rețea de văii înguste cu profil în formă de V.

Municipiul Botoșani, prin urmare și zona amplasamentului, se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

Conform **Normativului P100-1/2006**, amplasamentul clădirii prezintă următoarele caracteristici:

- accelerația terenului  $a_g = 0,16$  și
- perioada de control (colț)  $T_c = 0,7$  sec.

Din punct de vedere al **încărcării date de zăpadă**, amplasamentul se încadrează, conform **CR-1-1-3 – 2005**, în zona caracterizată prin valoarea încărcării din zăpadă  $s_{0,k} = 2,5$  kN/m<sup>2</sup> pentru perioada de revenire de 50 ani.

Din punct de vedere al **încărcării date de vânt**, amplasamentul se încadrează, conform **NP-082-04**, în zona valorii caracteristice ale vitezei vântului  $U_{ref} = 44$  m/s (având 50 ani interval mediu de recurență), respectiv a presiunii de referință a vântului  $q_{ref} = 0,7$  kN/m<sup>2</sup> (mediată pe 10 min la 10 m, 50 ani interval mediu de recurență).

**Adâncimea de îngheț**, conform **STAS 6054-77** este de 1,00...1,10m.

Studiul geotehnic efectuat pentru acest imobil evidențiază faptul că amplasamentul nu ridică probleme de stabilitate.

După interpretarea lucrărilor de prospecțiune efectuate în zona de amplasament s-au determinat următoarele condiții geotehnice:

- Terenul analizat nu este supus pericolului inundațiilor;
- Amplasamentul unde se află investiția are stabilitatea locală și stabilitatea generală asigurată și se poate amplasa construcția propusă;
- Stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilo-prăfos galben consistent vârtos care apare imediat sub stratul de sol vegetal.
  - Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal sau eventuale umpluturi, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.
  - Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în complexul argilo-prăfos galben consistent vârtos;
  - Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:



- pentru adâncimea de fundare  $D = 1,2 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 150 \text{ Kpa}$
  - pentru adâncimea de fundare  $D = 1,5 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 170 \text{ Kpa}$
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 2,00 și are caracter fluctuant
  - Întrucât apa subterană apare la adâncimi mici și are caracter fluctuant, la proiectarea și execuția construcțiilor se vor lua măsuri în consecință (epuizamente, hidroizolație etc.)
  - La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în opera, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile din normativele C 169-88 și C29- 86.

## 2.4 analiză a fondului construit

Terenul studiat se afla în partea nord - estică a intravilanului municipiului Botosani, în partea estică a str. CIREȘOAI A ce constituie un traseu de intravilan pe direcția către Răchiți.

Zona de amplasament cu folosința agricolă (arabil), urmare reconstituirii dreptului de proprietate de după anii '90 și ulterior a parcelarilor, 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.

### Caracteristicile parcelei

Terenul pe care vor fi executate lucrările de edificare a noului obiectiv are caracteristici geometrice specifice în zona de amplasament, rezultate de evoluția în timp a structurii urbane și a proprietăților, cu adâncimi în acest caz mai mari decât frontul stradal.

Terenul studiat, neconstruit, este relativ plan, cu o ușoară coborâre pe direcția NE – SV (prezintă diferențe de nivel de cca. 45 cm / 24,00 m), are o configurație planimetrică rectangulară. Limita acestei suprafețe de teren care constituie și limita PUD, are următoarele vecinătăți (cu dimensiuni aferente):

- la sud	teren proprietate STEFANOV IRINA	38,95 m
- vest	aleea CIREȘOAI A	28,21 m,
- la nord	strada CIREȘOAI A	33,09 m și,
- la est	drumul TĂTARILOR	23,54 m.

Se va respecta aliniamentul fondului construit existent:

- la drumul Tătarilor 12,50 m (față de axul străzii)
- la strada Cireșoia 9,60 m (față de axul străzii)

Construcția existentă pe suprafața de teren studiată, are funcționalitatea de ( Fondul construit existent este alcătuit dintr-o anexă gospodărească – magazie unelte de grădinarit. Aceasta clădire cu regim de înălțime parter, (cu o suprafață de 9,41 mp), este amplasată în partea sud-vestică a lotului, după cum urmează:

- la 1,80 m față de limita sudică STEFANOV IRINA și
- la 0,95 față de limita vestică de proprietate către aleea CIREȘOAIĂ;
- pentru aceasta sunt avuți în vedere următorii indicatori:
  - regim de înălțime P,
  - dimensiuni planimetrice 3,55 m / 2,65 m;
  - SC = 9,41 mp;
  - SU = 7,50 mp;
  - înălțime maximă 5,50 m la coamă; 2,70 m la streasina
  - funcționalități propuse: magazie unelețe de grădărit
  - acces în clădire pe fatada estică orientată către aleea carosabilă de acces;
  - cota pardoseala parter la + 0,30 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 177,50);
  - sistem constructiv existent :
    - zidărie din chirpici,
    - planșeu de lemn;
    - șarpanta din lemn, în două ape;
    - acoperiș cu plăci ondulate de azbociment;
    - streasina de 70 cm lățime
    - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent culoare albă ori pastelate;
    - tâmplărie exterioară din lemn culoare maron;
    - pardoseli din ciment;
    - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereți ;
    - zugrăveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare.
    - trotuar de protecție de 50 cm lățime, din beton placat cu piatră naturală perimetral construcției;

## 2.5 căi de comunicații

Terenul studiat este delimitat pe trei laturi de circulații carosabile:

- EST drumul Tătarilor profil 8,63 m (4,40 m carosabil, 1,74 respectiv 2,49 m trotuare)
- NORD str. Cireșoia profil 6,80 m (4,48 m carosabil, 1,50 respectiv 0,84 m trotuare)
- VEST aleea Cireșoia profil 5,20 m (4,00 m carosabil, 0,60 m trotuare)

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

În zona aferentă amplasamentului studiat:

- Drumul Tătarilor, ce asigură circulația carosabilă principală existentă în zona, cu traseu către localitatea Răchiți, are un profil transversal de 8,63 m (între limitele de proprietate laterale – măsurătoare topo).
- Strada Cireșoia este un drum de distribuție local, nemodernizat (pietruit), cu un profil transversal de 6,80 m (între limitele de proprietate laterale)
- Aleea Cireșoia este o arteră carosabilă nemodernizată cu profilul transversal de 5,20 m și o lungime de 13,00 m până în zona de acces actual pe terenul de amplasament.

## 2.6 echiparea tehnico-edilitară

Zona studiata beneficiaza (dispune) de utilitățile urbane necesare: apă, canal, energie electrică, gaze naturale și telefonizare, amplasate în profilul transversal al strazilor: Drumul TATARILOR și CIRESOAIA.

## 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 noi gospodării, cu o clădire de locuit, parter, unifamiliară cu amplasament independent pe lot, cu anexe gospodărești (garaj, magazie, garaj – CT, foișor) și cu împrejmuirea terenului aferent.

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: configurație teren, 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, alcatuirea 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)

Astfel, în soluția propusă pentru realizarea acestui obiectiv sunt prevăzute:

### 1 amplasarea construcțiilor pe suprafața de teren

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a. *Criterii compozitionale*

- zonificarea pregnantă a funcțiunilor dezvoltate în timp pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către actuala cale de acces și viitoarea artera carosabilă a municipiului;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu viitoare construcții ce se vor amplasa în vecinătate;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a acceselor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din incaperile aflate în interiorul clădirii.

b. *Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- limite impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

Pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren detinută:

- *respectarea aliniamentului construcțiilor existente*
  - la drumul Tătarilor 12,50 m față de axul străzii;
  - la str.Cireșoaia 9,60 m față de axul străzii;
- *asigurarea accesului principal carosabil și pietonal* în lot se propun din artera principală drumul Tătarilor, în zona sudică a limitei de proprietate estică;
- *clădire de locuit*, cu amplasament în partea estică a proprietății cu o retragere de 2,00 – 4,50 m față de limita de proprietate strădală – respectând aliniamentul construcțiilor existente la această arteră, soluție de amplasament care asigură:
  - orientarea optimă, către sud-vest, a încăperilor de locuit, cât și posibilitatea de organizare favorabilă pentru zona privată a lotului;
  - înființarea accesului principal la imobil - carosabil și pietonal – din Drumul Tătarilor – artera principală a zonei, în profilul careia sunt amplasate majoritatea rețelelor de utilități urbane;
- *anexe gospodărești*
  - la amplasarea construcțiilor anexa gospodărești (magazie CT și garaj) se are în vedere păstrarea unei distanțe de minim 0,90 m față de limitele de proprietate;
  - *centrală termică –garaj*, construcție cu amplasament în partea sudică a lotului, la 0,90 m față de limita sudică de proprietate, cu acces carosabil propus de pe drumul Tătarilor;
  - *foișor*, construcție cu amplasament în zona centrală a lotului;

- anexa gospodarească existentă – magazie unelte de gradinarit, construcție menținută pe amplasament în partea de sud vest a lotului, la 1,80 m față de limita sudică și 0,95 față de limita vestică de proprietate.

Prin această soluție de organizare a lotului se are în vedere asigurarea unor condiții mai bune funcțiunii de locuire propuse pe amplasament, cât și încadrarea în indicatorii urbanistici recomandați.

## 2 construcție de locuință

- pentru clădire de locuit unifamiliară, amplasamentul propus are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează) :
  - est 12,50 m aliniament față de axul la Drumul Tătarilor
  - sud 5,20 m față de limita de proprietate STEFANOV IRINA
  - vest 24,10 m față de aleea Cireșoia
  - nord 9,60 m aliniament față de axul la Str. Cireșoia nr.11
- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:
  - regim de înălțime P,
  - accese în clădire:
    - acces principal la fațadă estică, din Drumul TATARILOR, cu o alee pietonală de 1,00 m lățime și 7,00 m lungime;
  - dimensiuni planimetrice 12,10 / 9,20 m;
  - SC = 114,95 mp;
  - SU = 76,63 mp
  - cota pardoseală parter la + 0,30 m față de cota terenului natural în zona de amplasament (+/- 0,00 = 177,50);
  - înălțime maximă 7,55 m la coamă; 3,50 la streșină
  - funcționalități propuse:
    - locuință cu cameră de zi, 2 dormitoare și dependințe (vestibul, bucătărie, baie, grup sanitar, depozitări);
    - terasă de acces parțial acoperită la fațada vestică, cu acces din camera de zi;
- 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 BCA cu ziduri exterioare de 40 cm grosime;
  - planșeu de lemn;
  - șarpanta din lemn, în patru ape;
  - streșină (cu căpriori aparenti) de 90 cm lățime
  - învelitoare, jgheaburi și burlane confecționate din tablă protejată anticoroziv culoare maron mat;
  - termoizolație pe planșeul de peste parter cu saltele de vată minerală de minim 15 cm grosime
  - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare alba ori pastelate;
  - tamplarie exterioară din lemn stratificat (sau PVC pentacameră) culoare mahon, 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;
- placaje de faianță în grupuri sanitare și bucătărie;
- tamplarie interioara din lemn.
- \* se va asigura nivelul de protectie termica corespunzător zonei climaterice utilizand materiale de izolatie eficiente.

### 3 anexe gospodărești

- *centrală termică - garaj* cu amplasament în partea sudică a lotului , la 0,90 m față de limita de proprietate STEFANOV IRINA;
- pentru anexa *centrala termică - garaj*, sunt avuti in vedere urmatorii indicatori:
  - regim de inaltime P, dimensiuni planimetrice 4,20 / 9,00 m;
  - cota paroseala parter la + 0,05 m fata de cota terenului natural in zona de amplasament (+/- 0,00 = 177,14);
  - SC = 37,80 mp;
  - SU = 27,50 mp;
  - inaltime maxima 5,50 m la coama; 2,70 m la streasina
  - functionalitati propuse:
    - centrala termica / combustibil solid – 9,00 mp;
    - garaj autoturism – 28,80 mp;
  - accese in cladire:
    - acces centrala termica pe fatada posterioară;
    - acces garaj de pe aleea carosabilă propusă .
  - sistem constructiv propus:
    - fundatii continue de beton cu grinzi de fundare din beton armat;
    - zidarie portanta din blocuri ceramice cu ziduri exterioare de 30 cm grosime;
    - tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent in campuri separate cu nuturi in tencuiala, cu diverse granulatii, culoare alba ori pastelate;
    - stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din betan armat, turnat monolit;
    - sarpanta din lemn, intr-o apa, in prelungirea sarpantei locuintei;
    - termoizolatie pe planseul de peste parter cu blocuri de BCA de 20 cm grosime;
    - streasina (cu capriorii aparenti) de 90 cm latime
    - invelitoare, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat;
    - tamplarie exterioara din lemn (sau PVC) culoare mahon;
    - trotuar de protectie de 90 cm latime, din beton placat cu piatra naturala perimetral constructiei;
    - pardoseli din gresie ceramica;
    - tencuieli interioare cu mortar de var ciment la pereti si tavane;
    - zugraveli lavabile, culori pastelate pe tencuieli interioare.
- *foișor* cu amplasament în zona centrală a terenului de amplasament, la 8,45 m față de limita nordică Str. Ciresoiaia ;
  - pentru *foișor*, sunt avuti in vedere urmatorii indicatori:
    - regim de inaltime P, dimensiuni planimetrice 4,50 m / 4,50 m;

- cota pardoseala parter la + 0,45 m fata de cota terenului natural in zona de amplasament (+/- 0,00 = 177,50);
- SC = 20,25 mp;
- SU = 15,00 mp;
- inaltime maxima 5,50 m la coama; 2,70 m la streasina
- functionalitati propuse: foisor – zonă de relaxare;
- acces pe fatada sudica ;
- sistem constructiv propus:
  - construcție din lemn
  - stalpisorii, grinzi, planseu si centuri din lemn, baitz mahon;
  - sarpanta din lemn, in patru ape;
  - streasina de 70 cm latime
  - invelitoare, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat;
  - pardoseli din lemn

#### 4 împrejmuire:

- împrejmuirea propusa pentru aliniamentele stradale la Drumul TATARILOR si str. CIRESOAIA este de 1,75 m inaltime, semitransparenta cu fundatie si elevatie 30 cm, cu stalpi din beton armat placat cu piatra naturala, panouri din cherestea de rasinoase, vopsitorii de protectie transparente culoare mahon;
- poarta acces carosabil, in doua canate, precum si poarta de acces pietonal, cu detalii de executie similare celor folosite la împrejmuire;
- împrejmuirea propusa pentru (cele trei laturi ale) latura sudica si vestica a proprietatii, catre proprietatea STEFANOV si catre aleea CIRESOAIA, este de 1,75 m inaltime, cu stalpi metalici incastrati in fundatii izolate de beton si panouri din plasa de sarma zincata.

In urma lucrarilor de împrejmuire, limitele sunt reconfigurate astfel:

	Existent	Propus
- sud teren prop.STEFANOV IRINA	38,95 m	<u>40,75 m</u>
- vest aleea CIREȘOIAIA	28,21 m	<u>28,21 m</u>
- nord strada CIREȘOIAIA	33,09 m	<u>33,09 m + 6,50 m (racord curbă)</u>
- est drumul TĂTARILOR	23,54 m.	<u>16,28 m + 7,00 m (racord curbă)</u>

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la următoarele faza de proiectare : SF / PTh / DTAC.

Indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt prevazuti în plansa PUD02 – plan amplasament REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

### 3.3 organizarea circulațiilor

În cadrul PUD. s-au analizat relațiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent si propus in perspectiva) precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Analiza situatiei existente a evidentiat faptul ca drumurile existente pe trei din laturile proprietatii, sunt nemodernizate si, nu se incadreaza in ceea ce priveste profilul transversal in reglementarile specifice.

Pentru corectarea acestor disfunctionalitat, prin PUD se propun urmatoarele interventii asupra

cailor de circulatie din zona aferenta terenului studiat:

- *drumul Tătarilor*, cu un profil transversal existent de 8,63 m, se propune reconfigurarea profilului transversal astfel:
  - carosabil                    existent 4,40 m → propus 7,00 m
  - trotuare                    existent 1,74 m → propus 1,50 m
  - existent 2,49 m → propus 1,50 m
  - profil transversal propus → 10,00 m
  
- *str. Cireșoaia*, cu un profil transversal existent de 6,80 m, se propune reconfigurarea profilului transversal astfel:
  - carosabil                    existent 4,48 m → propus 5,00 m
  - trotuare                    existent 0,84 m → propus 0,85 m
  - existent 1,50 m → propus 0,95 m
  - profil transversal propus → 6,80 m
  
- *aleea Cireșoaia* (drum pietruit) la VEST, cu un profil transversal existent de 5,20 m (carosabil 4,00 m, trotuare 2x 0,60 m) se propune mentinerea profilului transversal existent

Profilurile transversale propuse au in vedere cerintele HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism.

Prin PUD, motivat de solutia adoptata de organizare functionala a lotului, se propune infiintarea / asigurarea accesului principal la imobil - carosabil si pietonal – din Drumul Tătarilor – principala artera de circulatie a zonei, in profilul careia sunt amplasate majoritatea retelelor de utilitati urbane.

Accesul pietonal, prevazut a se realiza in partea centrala a aliniamentului stradal, este continuat catre platforma accesului principal in cladirea de locuit, cu alee pietonala de 7,00 m lungime, cu o latime de 1,50 m.

Accesul carosabil, prevazut a se realiza in partea sudica a aliniamentului stradal, este continuat catre cladirea garaj-CT, cu alee de 18,00 m lungime, cu o latime de 2,50 m. Aleea carosabila propusa, asigura si platforma de parcare ocazionala pentru 2 autoturisme.

Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală, relativ continuă pe direcția NE - SV, situație care asigură evacuarea naturală a apelor meteorice.

Lucrările de sistematizare verticală la noul obiectiv vor avea in vedere atat evitarea miscarilor de terasamente, cat si respectarea caracteristicilor existente ale terenului natural din zona de amplasament.



### 3.4 *regimul juridic și circulația terenurilor*

---

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, este situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe strada CIREȘOAIĂ nr.11, identificat cadastral cu numărul 4308, CF 59013 - Botosani.

Potrivit evidentelor cadastrale, imobilul existent dispune de teren categoria de folosință – arabil și livadă - cu suprafața rezultată din măsuratori de 921,13 mp, iar din acte 900,00 mp (Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 1997 / 18 septembrie 2013, certificat de moștenitor nr. 81 / 21 august 2013).

Pe latura estică, până la str. Drumul TATARILOR, terenul studiat se învecinează cu un teren al Municipiului BOTOSANI, neconstruit având o suprafață de 116,00 mp .

Având în vedere particularitățile amplasamentului situat între trei artere de circulație urbană, această suprafață de teren a fost inclusă în teritoriul studiat pentru elaborarea prezentului PUD.

Astfel, teritoriul analizat în prezenta documentație, este alcătuit din:

- teren proprietate privată CIOBANU CONOVICI, categoria de folosință – arabil + curți construcții-, cu suprafața :
  - din măsuratori 921,13 mp
  - din acte (Contr.Vanzare/Cumparare 2533 / 17 nov.2004) 900,00 mp
- teren al Municipiului Botoșani 116,00 mp

Luând în considerare necesitatea modernizării arterei de circulație Drumul TATARILOR , acțiune care implică și reconfigurarea profilului transversal potrivit cerințelor HG 525 / 1996, art. 4.11, al. 1 din anexa la Regulamentul General de Urbanism, din terenul Municipiului Botoșani va fi afectată, în acest scop și în consecință trecută în domeniul public municipal, suprafața de 45,23 mp.

Pentru lotul din terenul Municipiului Botoșani rămasă ca urmare a reconfigurării Drumului TATARILOR, cu o suprafață de 70,77 mp, motivat de faptul că potrivit Regulamentului Local de Urbanism, nu este construibilă, se propune concesionarea în favoarea detinatorului proprietății învecinate.

În acest caz, suprafața de teren aferentă obiectivului prezentei documentații urbanistice – *construire locuința parter, în BOTOȘANI, strada CIREȘOAIĂ nr.11*- corespunzător majorată, este de 991,90 mp. Această suprafață de teren va sta la baza determinării indicatorilor urbanistici aferenți obiectivului propus.

### 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 BOTOSANI și a Regulamentului de Urbanism aferent zonei;
- necesitatea adaptării la condițiile concrete din teren privind amplasarea construcțiilor raportat la arterele de circulație.

Având în vedere cele de mai sus, prin soluția adoptată, pentru clădirea de locuit se propune respectarea aliniamentelor construcțiilor existente după cum urmează:

- față de axul la Drumul Tătarilor, est 12,50 m, cu 7,00 m retragere fata de limita de proprietate la str. Drumul TATARILOR;
- față de axul la str. Cireșoiaia, nord 9,60 m, cu 7,00 m retragere fata de limita de proprietate la str. CIRESOAIA.

Împrejmuirea stradală se va face la limita terenului proprietate, respectiv propus pentru concesionare.

Aliniamentele propuse reprezintă limita maximă admisibilă de construire și este reprezentată grafic în planșa PUD 02 – Reglementări Urbanistice

### 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:

- clădirii de locuit parter, cu înălțimea maximă de 7,55 m la coama, respectiv de 3,50 m la streasina;
- anexa - centrala termică garaj, cu înălțimea maximă de 5,50 m la coama, respectiv de 2,70 m la streasina
- foisor, cu înălțimea maximă de 5,50 m la coama, respectiv de 2,70 m la streasina

Cota ± 0,00 se identifică cu cota pardoseala finită a parterului clădirii de locuit și se află la +0,45 m (= +177,50) față de cota terenului natural în zona accesului principal.

Soluția arhitecturală propusă corespunde prin volumetrie și nivel de înălțime locului pe care urmează să-l ocupe în peisajul urban al zonei.

### 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 991,90 mp, alcătuită din:

- teren proprietate privată CIOBANU CONOVICI 921,13 mp
- teren propus pentru concesionare 70,77 mp

Suprafața construită totală însumează 182,41 mp și este alcătuită din:

- locuința 114,95 mp
- centrala termică-garaj 37,80 mp

- foisor 20,25 mp
- anexa magazie-unelte 9,41 mp

Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regasesc pe planșele: - PUD 01 – plan amplasament situație existentă, respectiv  
- PUD 02 – 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 - curți construcții.

Realizarea noului obiectiv nu afectează spațiile verzi existente (asa cum acestea sunt definite în reglementările specifice).

În soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire, în zona aferentă obiectivului să fie amenajate suprafețele de teren rezultate prin plantare: înființare plantație arboricolă la limita de proprietate stradală, completată cu gard viu, precum și peluze înierbate, covoare florale.

### **3.9 bilanț teritorial**

---

Bilanțurile teritoriale aferente zonei studiate pentru prezenta intervenție urbanistică existentă cât și propusă sunt detaliate pe planșele - PUD 01 – plan amplasament situație existentă, respectiv  
- PUD 02 – reglementări urbanistice

### **3.10 echipare tehnico edilitară**

---

#### *alimentarea cu apă*

Pentru alimentarea cu apă menajeră a imobilului de locuit, pentru alimentarea instalațiilor interioare, se prevede menținerea și prelungirea racordului existent până la rețeaua de apă existentă de pe aleea Cireșoia.

La racordarea în zona de amplasament a obiectivului a sistemului edilitar urban, prin prelungirea conductei de aducțiune de incintă, se va putea asigura bransamentul corespunzător.

#### *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 Cireșoia.

#### *canalizarea.*

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite din exploatarea imobilului de locuit, se prevede racordarea rețelei de canalizare de incintă, prin cămine de canalizare la rețeaua de canalizare existentă în profilul transversal al Drumului Tătarilor.

*alimentarea cu căldură.*

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută înființarea unui sistem de încălzire pe gaze, prin prelungirea conductei rețelei de gaze existente în zonă în profilul transversal al drumului Tătarilor.

La racordarea în zonă prin prelungirea conductelor, prin intermediul unei firide se va asigura bransamentul corespunzător către operatorul local.

*deseuri*

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

---

## **4 concluzii**

---

Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează promovarea și realizarea obiectivului - *construire locuință parter, din BOTOȘANI, strada CIREȘOAIĂ nr.11* –, pentru suprafața de teren aferent acestui obiectiv, sunt necesare:

- soluționarea situației juridice a suprafeței de teren de 21,13 mp, diferența existentă între suprafața de teren măsurată ( 921,13 mp) și suprafața de teren consemnate în acte (900,00 mp);
- concesionarea suprafeței de teren de 70,77 mp, proprietate a Municipiului BOTOSANI.

Prin realizarea obiectivului – *construire locuința parter BOTOSANI, strada Cireșoia nr.11*- propus în condițiile reglementărilor prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament câștigă în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente.

---

ÎNTOCMIT,

arh. s. Alexandra Laura ȚUȚUIAN

martie 2014