



**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

**J 07/286/22.09.2010 C.F. 27415158**

Str. Postei Nr. 7

Tel: 0743110600

E-mail: hevra\_criss\_construct@walla.com

---

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **CONSTRUIRE SPALATORIE SI SERVICE AUTO CU IMPREJMUIRE TEREN**



**BENEFICIAR:** HUTANU CIPRIAN VASILICA  
**ADRESA BENEFICIAR:** Str.Posta Veche, Nr.11, Jud.Botosani  
**AMPLASAMENT:** Str. Pacea, Nr.108C, CAD 56102, CF 56102  
Jud. Botosani  
**PROIECTANT:** S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.  
**ADRESA PROIECTANT:** Str. Postei , Nr. 1, Botosani,

Proiect Nr.0080 / 2011

Exemplar ; Nr.....

Proiectul contine piese scrise si piese desenate

## **LISTA DE RESPONSABILITATI**

### **Proiectant general**

**SC HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.  
Ing. Rotaru C.**

### **Coordonator elaborare documentatie urbanistica**

**Arh. Garet Irina**

### **Ridicare Topografica**

**SC Topo Nord Est SRL  
Ing. Cilibiu Eusebiu**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

1. Lista de responsabilități și semnături
  - Borderou piese scrise si desenate
2. Plan Urbanistic de Detaliu
  - date generale
  - analiza situației existente
  - reglementări - propunere de intervenție urbanistică
  - concluzii
- 3 Anexe
  - Certificat de Urbanism nr. 882/25.11.2011
  - avize si acorduri ale organismelor teritorial interesate

### **B. PIESE DESENATE**

T01	- Plan de situație (ridicare topo)	1/200
PUD 01	- Situație incadrare in zona	
PUD 02	- Situație existentă	1/200
PUD 03	- Reglementări urbanistice	1/200
PUD 04	- Reglementări edilitare	1/200

Întocmit,

arh. Garet I.  
coordonator elaborare documentatie urbanistica

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### CAP.1 DATE GENERALE

1.Denumirea proiectului : **CONSTRUIRE SPALATORIE SI SERVICE  
AUTO CU IMPREJMUIRE TEREN**  
**Str. Pacea, Nr.108C, CAD 56102, CF 56102, Jud. Botosani**

1.2 Faza de proiectare : **P.U.D. – PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

1.3 Proiectant general : **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**  
**BOTOSANI**

1.4 Coordonator elaborare documentatie urbanistica  
**arh. Garet I.**

1.5 Beneficiar : **HUTANU CIPRIAN VASILICA**

1.6 Initiator : **HUTANU CIPRIAN VASILICA**

#### ***- Obiectul lucrării - tema program***

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect asigurarea conditiilor urbanistice pentru constructia Spalatorii si un Service Auto cu regim de inaltime P si a unei imprejmuiri de teren

Elaborarea prezentei documentatii urbanistice avand la baza urmatoarele documentatii si studii intocmite anterior:

- Plan urbanistic general – municipiul Botosani;
- Regulamentul local de urbanism - aferent Planui urbanistic general;
- Ridicare topografica pentru zona de amplasament.

Conform **Planului Urbanistic General Botosani** aprobat, pentru UTR 56 este stabilita interdictie temporare de construire pana la elaborarea si aprobare PUD.

Astfel **Planul urbanistic de detaliu**, pentru construirea unei Spalatorii unui Service auto si o Imprejmuire pe terenul detinut în baza contractului de Vanzare Cumparare Nr. 7078/14.10.2011 de HUTANU CIPRIAN VASILICA, in Botosani, Str.PACEA, NR.11 solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 882/25.11.2011 eliberat de Primaria Municipiului Botosani.

Construciile propuse de catre initiator pe acest amplasament sunt:

- spalatorie si service auto, cu suprafata construita de 426.00 mp si suprafata desfasurata de 426.00 mp

### ***Structura Planului Urbanistic de Detaliu***

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat și prezentat în 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.

Piesele 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.

### ***Valoare tehnică și juridică a PUD***

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Primăria Orasului Botosani, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea teritoriului intravilan și de dezvoltare urbanistică a localităților ce aparțin teritoriului administrativ.

Pe baza PUD aprobat, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire și 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.

Odată cu aprobarea, 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.

### ***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 aprobare în condițiile legii, pentru desfășurarea activității curente a autorităților administrației locale interesate.

---

---

## CAP. 2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Terenul din amplasament, face obiectul prezentului P.U.D. este proprietate privată a initiatorului, se afla situat în orasului Botosani si, are ca vecinatati:

- Nord- Est de Str Pacea
- Sud-Est de Consiliu Local Botosani
- Sud-Vest de Consiliu Local Botosani
- Nord-Vest de Consiliu Local Botosani

Terenul din amplasament este situat in partea estică a orasulu i în intravilanul orasului, (cu acces din soseau de centura a municipiului, respectiv Str. Pacea), înafara limitei de stabilitate, în zona industrială cu cladiri avand regim de înălțime predominant parter, parter cu etaj.

Amplasamentul studiat are urmatoarele caracteristici:

- este orientat cu latură lungă pe direcția Nord-Vest → Sud-Est;
- liber de orice sarcină (teren neconstruit)
- prezinta o pantă descendentă: direcție N-E →S-V și anume dinspre strada Pacea catre latura posterioara arietati. Aceasta panta se accentuiaza catre limita posterioara.
- este accesibil direct din strada Pacea

Dimensiunile masurate ale terenului de amplasament in suprafata de 1600.00 mp, respectiv limita studiată in prezenta documentatie urbanistica este:

— latura nord-est Str.Pacea \_\_\_\_\_ 41.00 ml lungime  
— latura sud-est Consiliu Local Botosani \_\_\_\_\_ 39.50 ml lungime  
—latura nord-vest,Consiuliul Local Botosani\_\_\_\_\_ 41.00 ml lungime  
— latura sud-vest Consiliul Local Botosani:\_\_\_\_\_ 39.50 ml lungime

Pe această zonă, paralel cu str Pacea și terenul proprietate privată al Sotilor Hutanu Gabriel , Hutanu Elena si al fiului Hutanu Ciprian, cedat cu drept de folosinta catre Hutanu Ciprian conform....., trece rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua pluviala si de alimentare cu apa, cat si rețeaua de alimentare cu gaz.

Zona se incadreaza in urmatoarii indicatori geotehnici:

- zona seismică de calcul:  $a_g=0,16g$  (P100/06)
- perioada de colț:  $T_c=0,7\text{sec.}$  (P100/06)
- zona climatică: III Temp.ext.=  $18^\circ\text{C}$  STAS 1907/1991
- zona eoliană: C
- adâncimea de îngheț:  $-1,05\text{m}$  STAS 6054/1964

Pe versantul din vecinatatea amplasamentului sunt semnalate cu probleme de stabilitate. Stabilitatea terenului urmeaza a fi conservata printr-o serie de masuri ce se impun ca urmare a preconizatelor interventii privind amenajarea si realizarea unei noi constructii, in conformitate cu precizarile din studiul geotehnic si anume:

- Colectarea si scurgerea apelor din precipitatii pentru a evita infiltrarea acestora
- Eliminarea in totalitate a pierderilor de apa din retele
- Se interzice lasarea sapaturilor deschise timp indelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici.
- Constructiile vor fi amplasate la o distanta de minim 6 m de la marginea taluzului posterior.
- Regimul de inaltime va fi limitat la maxim parter.
- Plantarea de pomi (recomandat salcamul) pentru stabilizarea versantului

Regimul economic al terenului existent in intravilan;

- teren neconstruit, liber de orice sarcină;
- aliniament teren față de stradă: adiacent la str.Pacea
- acces pietonal direct str. Pacea



Zona dispune de rețele de utilități pentru:

- energie electrică;
- telefonie.
- Alimentare cu apa

### **CAP 3        REGLEMENTĂRI - PROPUNERI**

Urmare 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:

#### ***elemente de temă***

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru construirea unei spalatorii si a unui service auto cu imprejmuire teren.

Noul obiectiv – Spalatoria si Service-ul auto - va avea o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu expresia arhitecturală a construcțiilor existente în sit.

#### ***descrierea soluției***

Pentru edificarea *construcției Spalatorie, service auto si imprejmuirea terenului* pe suprafata de teren a imobilului existent, neconstruita si orientata catre strada Pacea, in conformitate cu tema program, prin planul urbanistic de față propune realizarea unei construcții cu regim de înălțime PARTER si o imprejmuire de teren, astfel încât, prin lucrările propuse a se executa, să fie respectați atât parametri urbanistici cât și reglementările specifice zonei din care fac parte (UTR 27).

La suprafața totală a terenului **S. total = 1619,00 mp** prin PUD s-a studiat suprafața de teren adiacentă Pacea cu următoarele caracteristici (vezi planșele):

— latura nord-est Str.Pacea _____	41.00 ml lungime
— latura sud-est C.L.BT _____	39.50 ml lungime
— latura nord-vest, C.L.BT _____	41.00 ml lungime
— latura sud-vest,C.L.BT: _____	39.50 ml lungime

**S.T (studiat) = 1619,00 mp — teren construcții**

***amplasarea construcțiilor***

Construcția propusa _____	S.C. = 426.00 mp
Construcția propusa _____	S.C.D = 426.0 mp
Alei și trotuare _____	S = 494.00 mp
Spatii verzi, curți _____	S = 699.00mp

- Se propune concesiunarea scuarului de spatiu verde dintre limita de proprietate si Str. Pacea(pe o lungime de 41,00 m si o latime de 4,50 m , insumand o suprafata de 186,00 mp ) in vederea realizarii unui acces fluent la obiectivul creat conform, planselor anexate

POT \_\_\_\_\_ 26.31 %                      CUT \_\_\_\_\_ 0, 27

- H maxim (streașină) = **4.50 m** (raportată la cota +/-0,00);
- H maxim coamă = **6,50 m** (raportată la cota +/-0,00 a construcției);
- structura constructiva
  - fundații tip radier general;
- suprastructură – stalpi si ferme metalice , iar inchiderile se vor realize din panouri sandwich din tabla;
  - planșee din tabla;
  - tâmplărie interioară și exterioară (uși, ferestre) din PVC;
- pardoselile se vor executa din materiale moderne, (mozaicuri sau gresie antiderapanta ).
- finisaje interioare și exterioare simple, vopsitorii ;

— învelitoare tablă ondulată tip Lindab sau asemănător peste ferme metalice usoare.

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 aliniamentul stradal, PACEA
- Solicitarea concesiunii scuarului de spațiu verde dintre limita de proprietate și Str. Pacea în vederea realizării unui acces fluent la obiectivul creat conform planșelor anexate.
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente în vecinătate;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a intrărilor principale în clădire;
- crearea de perspective interesante asupra clădirilor propuse și existente;
- asigurarea unor direcții de vizibilitate optime din interiorul clădirii.

*b. Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare 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, parcaje etc.

Condiționata de orientarea terenului față de punctele cardinale, precum și de natura terenului (pantă ușor descendentă spre latura posterioară)

distanțele minime admise, etc., imobilul C1 și C2 propuse a se realiza vor fi amplasate astfel:

- **CORP C1 (Service Auto – pater ):**
  - aliniament stradal: retragere de **16.90 m** față de Str.Pacea;  
(în punctul cel mai apropiat de limita de proprietate);
  - aliniament lateral-stânga (S) = **10,00 m** față de limita de proprietate;
  - aliniament lateral-dreapta (N) = **1.00 m** față de limita de proprietate;
  - aliniament posterior = **13,45 m**;
  
- **CORP C2 (Spalatorie auto și vulcanizare – pater ):**
  - aliniament stradal: retragere de **16.75 m** față de Str.Pacea;  
(în punctul cel mai apropiat de limita de proprietate);
  - aliniament lateral-stânga (S) = **10,00 m** față de limita de proprietate;
  - aliniament lateral-dreapta (N) = **1.00 m** față de limita de proprietate;
  - aliniament posterior = **14,65 m**;

*principalele caracteristici ale construcțiilor*

**CORPUL C1 + C2 — Spalatorie și Service Auto-Parter:**

— dimensiuni planimetrice exterioare: 30.00 m x 15,00 m;  
A.C. sol = 426,00 mp  
A.C.D. = 426,00 mp

— acces în clădire: **6 (sase):** (spre Str.Pacea )  
respectiv secundar (spate, serviciu)

— funcțiuni și capacități:

■ 5 zone de lucru (3 spații pentru spalatorie, un service o vulcanizare, o zonă de așteptare, și spații pentru magazii și grupuri sanitare);

-----;

— H maxim (streașină) = **4.50 m** (raportată la cota +/-0,00);

— H maxim coamă = **6,50 m** (raportată la cota +/-0,00 a construcției);

— structura constructivă

fundații tip radier general;

- 
- 
- suprastructură – stalpi si ferme metalice , iar inchiderile se vor realize din panouri sandwich din tabla;
    - planșee din tabla;
    - tâmplărie interioară și exterioară (uși, ferestre) din PVC;
  - pardoselile se vor executa din materiale moderne, (mozaicuri sau gresie antiderapanta ).
  - finisaje interioare și exterioare simple, vopsitorii ;
    - învelitoare tablă ondulată tip Lindab sau asemănător peste ferme metalice usoare;
    - instalatii aferente spaloriei si service-ului auto
    - instalații electrice: iluminat general și prize;
    - instalații sanitare:
    - încălzirea va fi asigurată cu tunuri de caldura;

### *amenajarea terenului*

- accese pietonale din trotuar la stradă prin:
  - alee pietonală (**L = 11.10 m**) de la strada principală la corp C1 (construcția propusă) și **alveolă** pentru asigurare **11 locuri de parcare auto** în interiorul incintei proprietății cf. prevederilor C.U.;
  - trotuar de protecție, perimetrala;
- acces carosabil din strada Pacea, în interiorul proprietății de tip alee carosabilă în incintă comună cu platforma destinată parcarii;
- sunt necesare câteva lucrări de sistematizare verticală (ex. taluzări, umpluturi, etc.) pentru realizarea și corelarea cotei +/- 0,00 cu cota terenului natural atât pentru a preîntâmpina fenomenele nedorite în teren și construcții, cât și acumularea apelor meteorice, infiltrații, tasări, dar și pentru deversarea apelor meteorice din terenul natural;

- terenul liber rămas se va amenaja corespunzător astfel:
  - plantații decorative (arbuști), flori și gazon;
  - arbori fructiferi;

Se va executa ÎMPREJMUIREA TERENULUI pe toate cele patru laturi respectând condițiile:

- **gard H max. = 1,90 m**, lungimea totală  $\approx 120,00$  ml cu stâlpi metalici și panouri pentru gard din tabla în culori asortate cu restul finisajelor la strada principală ;
- **poartă** acces principal pietonal (zona alee pietonală);
- **poartă** auto (pentru acces carosabil în incintă și de intervenție în caz de incendiu) l = 6,00 m;

### *asigurarea utilitatilor*

Asigurarea utilităților se va face prin racord la rețelele de utilități existente pe Str.Pacea pentru:

- telefonizare (eventual);
- energie electrică printr-un racord de la rețeaua existentă în zona pe baza unui proiect de specialitate

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord de la rețeaua existentă în zona .

Canalizare.-Apele uzate menajere va fi evacuată într-un bazin vidanjabil ecologic cu tratare biologică, este confecționată din poliesteri armati cu fibra de sticla care datorita constructiei sale ingenioase si a materiei prime folosite asigura o rezistenta mecanica si chimica sporita si nu permite lichidelor ce sunt colectate in ea sa se scurga in sol sau infiltratii din sol sa patrunda in interiorul bazinului.

Sursele de poluanți pentru ape- rezultatate din activitățile mecanice ( uleiuri, deseuri din plastic și carton, etc .. Pentru rezolvarea acestei probleme se propune amplasarea unui separator de hidrocarburi, construcție monobloc amplasată în subteran, fără capacitate de retenție, dotată cu sisteme de filtrare pentru hidrocarburile rezultate

din activitate. Este conectat la rețeaua de canalizare colectoare ce deversează în bazinul vidanjabil.

Încalzirea se va realiza cu ajutorul tunurilor de căldură.

### ***utilizarea terenului***

Pentru obiectivul - Spalatorie și Service Auto - ce face obiectul intervenției urbanistice, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele (existente și propuse) construite la sol respective, desfășurate construite la suprafața terenului aferent de 1619.00 mp.

Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți ca și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – plan amplasament Reglementări Urbanistice

### ***spații verzi și plantate***

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare a construcției s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent: curți construcției și grădini. Realizarea noului obiectiv nu afectează spațiile verzi (așa cum acestea sunt definite în reglementările specifice).

Soluția propusă, prevede ca după terminarea lucrărilor de construcție să fie amenajate suprafețele de teren neconstruite prin plantare: completare plantație arboricolă stradală, gard viu, peluze și covoare florale.

*bilanț teritorial*

Bilanțul teritorial aferent zonei studiate pentru prezenta intervenție urbanistică existentă și propusă sunt detaliați pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existentă, respectiv PUD 03 – plan amplasament.

**CAP. 4 Concluzii**

Prin realizarea obiectivului – Spalatorie și Service Auto - propusă în condițiile reglementărilor prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona urbanistică a Municipiului Botosani câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente la Str.Pacea.

Proiectant General  
SC HEVRA CRISS DESIGN S.R.L  
Ing.. Rotaru C

arh. Garet I.  
coordonator elaborare documentatie urbanistica