



**GENERAL  
PROIECT**

**BOTOȘANI , Str. MARCHIAN , Nr.1 , Cod 710210**

**Tel. : 0231.514124**

**R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003**

**COD FISCAL 15231593**

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

pentru

## **CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E+Pod, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN**

**Mun. Botosani – strada Bucovina nr.57 D, CF 59846, NC 7593**

**Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI**

**Proprietar : AIRIMITOAIIE VIRGIL**

**Proiectant de specialitate : S.C. GENERAL PROIECT S.R.L.**

**Coordonator urbanistic : arh. TULBURE MIHAI**

## **BORDEROU**

de piese scrise și desenate

### **1. PIESE SCRISE**

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 361/ 25.06.2013
- Acte de proprietate pentru teren si constructii existente
- Ridicare topografica actualizata avizata OCPI
- Studiu geotehnic
- Declaratie notariala pt asumare raspundere construire pe teren situat in afara limitei de stabilitate
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Aviz telefonizare
- Aviz gaze naturale
- Punctul de vedere/ actul administrativ al autoritatii competente pt protectia mediului

### **2. PIESE DESENATE**

- Plan de situație - EXISTENT  
sc. 1: 500 pl. A1
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE  
sc. 1 : 500 pl. A2
- Plan de situație - REGLEMENTARI EDILITARE  
sc. 1 : 500 pl. A3
- Plan de situație - CIRCULATIA TERENURILOR  
sc. 1 : 500 pl. A4

Intocmit

Arh. Tulbure Ruxandra

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP. 1 DATE GENERALE

- 1.1. Proiect - **CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E+Pod, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN**  
- **Mun .Botosani, strada Bucovina, nr.57 D, NC 7593, CF 59846**
- 1.2. Faza de proiectare - P.U.D. - plan urbanistic de detaliu
- 1.3. Proiectant de specialitate - S.C.GENERAL PROIECT S.R.L
- 1.4. Proprietar - AIRIMITOAIIE VIRGIL
- 1.5. Beneficiar - PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
- 1.6. Data elaborarii - 12. 2013

### CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construcție – **CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E+Pod, GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN -Botosani, strada Bucovina, nr.57 D, NC 7593, CF 59846** are la bază următoarele documentații și studii anterior întocmite:

- PLAN URBANISTIC GENERAL - Municipiul Botoșani și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent;
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ pentru zona de amplasare sc. 1/500
- STUDIU GEOTEHNIC pentru zona de amplasare

Documentațiile de mai sus constituie anexa la documentația de urbanism pentru *construire locuinta, garaj si imprejmuire teren.*

### CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de Certificatul de urbanism nr. 361/25.06.2013 eliberat de Primăria municipiului Botoșani și la inițiativa investitorului **Airimitoaiie Virgil** din Botoșani, pentru *construire locuinta, garaj si imprejmuire teren* pe terenul proprietate personala pe care il detine conform contractului de vanzare-cumparare nr. 3782/21.12.2012.

3.2. Incinta studiata prin P.U.D este proprietatea Airimitoiaie Virgil, proprietate pe care se doreste consruirea unei *locuinte d+p+1e+pod, garaj si imprejmuire teren.*

Constructiile din parcela vor avea urmatoarele suprafete :

**Locuinta** SC = 175,00 mp (Etaj = 160 mp, Demisol = 78 mp)

**Terase acoperite** SC= 45,00 mp

**Garaj** SC = 30,00 mp

.....  
**SUPR . CONSTRUITA=250,00 MP , S.C.D.=488,00 MP**

Pe terenul pe care se doreste construirea locuintei si a garajului exista in prezent o **anexa gospodareasca (C1)** in suprafata construita la sol de **22 mp** .

3.3. Investitorul deține terenul necesar materializării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctul 3.2. Terenul amplasat pe strada Bucovina nr.57 D, cu acces auto si pietonal din strada Bucovina, este si corespunde intentiilor investitorului. Terenul este in proprietatea Airimitoiaie Virgil conform contractului de vanzare-cumparare nr. 3782/21.12.2012.

#### **CAP. 4 AMPLASAMENT: INCADRAREA IN PREVEDERILE P.U.G. ALE MUNICIPIULUI BOTOSANI**

- 4.1. In conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL -Botoșani și ale Certificatului de Urbanism nr. 361/25.06.2013 amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Botoșani pe strada Bucovina nr.57 D.
- 4.2. Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI U.T.R. 49, LMu1 - subzonă exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban - până la 10 m.
- 4.3. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construire locuinta d+p+1e+pod, garaj si imprejmuire teren) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

## **5. SITUATIA EXISTENTĂ**

### 5.1. Vecinătăți:

- Nord - propr . Anghel Constantin
- Est - propr. Chirica Elvira
- Sud - propr. Ungureanu S.
- Vest (stradal) - strada Bucovina

### 5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului

- Zona seismică de calcul - E (KS = 0,12)
- Perioada de colț -  $T_e = 0,7$  sec
- Zona climatică - III timp ext. -  $18^\circ$  C
- Adâncime de îngheț - 1,10m
- Natura terenului de fundare
- (din studiile existente în zonă) - normal
- Nivelul maxim al apelor freatice - cea. 3,50 m (raportat la C.T.N.)
- Terenul de amplasament - este liber de constructii
- Suprafața de teren studiat - 2500,00 mp

### 5.3. Bilanț teritorial existent:

Suprafata totala teren 1455,00 mp (1736,00 mp din masuratori)

TEREN PE CARE EXISTA AMPLASATA O CONSTRUCTIE  
(Anexa gospodareasca C1, Sc=22 mp)

P.O.T.=1,55%

C.U.T.=0,015

### 5.4. Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 361/ 25.06.2013

- Regim juridic: - intravilan 1455,00 mp  
- Teren S = 1455,00 mp teren proprietate AIRIMITOAIIE VIRGIL, dobandit prin contract de vanzare-cumparare nr. 3782/ 21.12.2012  
-Constructii- locuinta, garaj si imprejmuire teren
- Regim economic - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urbanpana la 10 m inaltime.
- Regim tehnic - P.O.T= 1.55 % [existent]  
- C.U.T=0,015 [existent]

## **CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI**

- 6.1. Utilizarea terenului: - suprafața studiată  $S = 1.455,00$  mp
- 6.1.1. Aliniament la strada Bucovina - 33,80 m față de limita de proprietate
- 6.1.2. Aliniament posterior la 37,20 m față de limita de proprietate
- 6.1.3. Aliniament lateral stanga (propr. Anghel Constantin) la 1,10m față de limita de proprietate
- 6.1.4. Aliniament lateral stanga (propr. Ungureanu S.) la 2,00- 7,00m - față de limita de proprietate

#### 6.1.5. Bilanț teritorial propus:

Suprafața studiată este de.....1455,00 mp din care:

- > Constructii existente .....22,00mp
- > Constructii propuse .....250,00mp(Scd=488,00 mp)
- > Total Constructii propuse .....272,00mp(Scd=510,00mp)
- > Circulații de incinta .....200,00 mp
- > Spații verzi.....1005,00 mp

**P.O.T.=18,70 %**

**C.U.T.=0,35**

#### 6.2. Condiții de conformare și amplasare a construcției

##### 6.2.1. Destinația stabilită prin PUD

-Construire locuința D+P+1E+Pod, garaj și împrejmuire teren – **Mun. Botosani, str. Bucovina nr.57 D**

##### 6.2.2. Amplasament:

- amplasarea construcției se va face la aliniamentul stabilit la punctul 6.1.1.
- aliniamentul lateral și posterior al construcției va fi la aliniamentul stabilit la punctele 6.1.2. și 6.1.3.,6.1.4

### 6.3. Caracteristici funcționale și de performanță a construcției

- Categoria de importanță - C
- Clasa de importanță a construcției - III
- Categoria de pericol de incendiu - C
- Grad de rezistență la foc - II

#### 6.3.1. Caracteristici funcționale:

- Ac existent = 22,00 mp (anexa C1)
- Adc existent = 22,00 mp (anexa C1)
- Ac propus = 250,00 mp (locuinta +garaj )
- Adc propus= 488, 00 mp (locuinta + garaj)
- Ac total = 272,00 mp (locuinta +garaj )
- Adc total = 510,00 mp (locuinta +garaj )

### 6.4. Caracteristici volumetrice

- regim de înălțime – Demisol+Parter+1Etaj+Pod(locuinta) si Parter (garaj)
- h<sub>cornisa</sub> = 7,50 m (locuinta ) 3,00 m (garaj)
- h<sub>max</sub> = 10,00 m (locuinta) 5,00 m (garaj)

### 6.5. Caracteristici constructive

- fundații izolate sub stalpi continue sub ziduri
- structura: cadre b. a. cu închideri exterioare zidarie 30 cm +10 cm termosistem
- planșee din b.a.;
- acoperiș: tip sarpanța din lemn cu invelitoare din tabla tip tigla

### 6.6. Expresie arhitecturală –Tâmplărie din P.V.C;

- Pardoseli calde;
- Pardoseli reci din gresie
- Tencuieli interioare și exterioare din ciment - var M 50T;
- Zugrăveli interioare din var lavabil
- Zugrăveli exterioare din var lavabil

### 6.7. Amenajări exterioare

- Accesul pietonal și auto se face din strada Bucovina

### 6.8. Utilități

În zona amplasamentului situația utilitatilor se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: Alimentarea cu apă rece se va face din rețeaua publică de apă din str. Bucovina.

- Canalizarea a fost prevăzută în rețeaua publică de canalizare amplasată în str. Bucovina, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către rigolele stradale.

- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista retele de energie electrica (de joasa tensiune, de medie tensiune si de inalta tensiune) si de telecomunicatii, inclusiv iluminat public. Pe terenul proprietate privata Airimitoiaie Virgil exista un conductore extrem al Lea 20 kV pt care se va respecta o distanta minima, in plan orizontal de 3 metri la deviatia lui maxima in orice parte a constructiei (conform NTE 003/04/00).
- Alimentarea cu gaze naturale: exista retea de gaze naturale la care sunt racordate locuintele existente. Incalzirea locuintei se va face cu centrala termica ce va functiona cu combustibil solid sau gaz.
- Telefonizare - exista retea de telefonie la limita de proprietate de la str. Bucovina.

## 6.9. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

- A. Constructii propuse** SC total – 250.00mp (locuinta + garaj), SC desf.– 488.00mp (locuinta + garaj) cuprinzând :
- Locuinta + cabinet medical** Sc – 223.00 mp (Sc loc+cab = 170 mp, Sc terase acoperite = 53.00 mp) Sc desf - 461.00 mp
- Locuinta demisol (partial): spatiu de depozitare;
  - Locuinta parter: hol acces + scara, living, bucatarie + loc de luat masa, camera centrala termica, gr. sanit., hol acces secundar;
  - Cabinet medical parter: hol acces, cabinet medical (pt consultatii Pediatrie), grup sanitar pt public;
  - Locuinta etaj: hol + scara, 4 dormitoare, 1 baie, dressing room;
  - Locuinta pod: pod nelocuibil.
  - h max.coama = 10.00 m fata de C.T.S., h min. streasina = 7,50 m fata de C.T.S . (acoperis in 4 ape)
- Garaj** Sc – 27.00 mp, Sc desf - 27.00 mp
- Garaj parter: spatiu garaj
  - h max.coama = 5.00 m fata de C.T.S., h min. streasina = 3,00 m fata de C.T.S .
- B. Construire imprejmuire**  
H= 1,90m  
Lungime = 220.50ml.
- C. Spatii verzi** - ocupa o suprafata de 1.005,00 mp.
- D. Platforme, accese, parcuri** acces carosabil si pietonal de incinta din pavele autoblocante din str. Bucovina in suprafata de 200,00 mp (cu parcare 2 locuri)

## CAP. 7 PROMOVAREA INVESTITIEI

7.1. Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor,



acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

7.2. Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în Planul Urbanistic de Detaliu se va întocmi și se va prezenta la autorizare cu condiția respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (L50/1991) republicată;
- sistemul calității în construcții (L50/91) și al exigențelor privitor la asigurarea performanțelor esențiale (L 10/95)
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991;
- normative specifice PSI

Intocmit:  
Arh. Tulbure Ruxandra

Coordonator:  
Arh. Tulbure Mihai

**prop. Airimitoaie Virgil si Maria,**

- adresa: str. Bucovina nr.57 D, Botosani
- adresa domiciliu: str. Codrului nr.27, cod 710375, tel. 0746.556923, mun. Botosani

**LISTA VECINI**

**- Anghel Constantin (mostenitor Danila Leontina)**

- adresa: str. Miron Costin nr.14, Botosani
- adresa domiciliu: str. Humariei nr.25, cod 710321, tel. 0231. 511974, mun. Botosani

**- Chirica Dan Lucian**

- adresa: str. Bucovina nr. 59, Botosani
- adresa domiciliu: str. Calea Nationala nr.61, Bl.C1, Sc. C, Et.4, Ap.14, cod 710005, mun. Botosani

**- Nechifor Neculai Adrian**

- adresa: str. Miron Costin nr.16 (fost 14), Botosani
- adresa domiciliu: str. Miron Costin nr.16 (fost 14), cod 710205, mun. Botosani