



**GENERAL  
PROIECT**

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

**Tel. : 0744.540532**

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

**COD FISCAL 15231593**

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

pentru

## **CONSTRUIRE LOCUINTA P+E**

**MUN. BOTOSANI – Aleea Artur Enasescu nr.30  
(fosta str. Bucovina nr.46) CAD si CF 62533**

Beneficiar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI**  
Proprietar: **COSTACHE MARIANA ANCUTA**  
Proiectant de specialitate: **S.C., „GENERAL PROIECT” S.R.L**



**GENERAL  
PROIECT**

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

**Tel. : 0744.540532**

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

**COD FISCAL 15231593**

**Proiect nr. 121/2014**

**PUD Construire locuinta P+E**

**Aleea Artur Enasescu nr.30**

**(fosta str. Bucovina nr.46)**

**mun.Botosani**

**Beneficiar: Costache Mariana Ancuta**

## **LISTA DE RESPONSABILITATI**

**PROIECTANT GENERAL : SC GENERAL PROIECT SRL**

**SEF PROIECT**

**ARH . TULBURE RUXANDRA**

**RESP. URBANISM**

**ARH. TULBURE MIHAI**

**ARHITECTURA**

**ARH. TULBURE RUXANDRA**



# GENERAL PROIECT

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

Tel. : 0744.540532

R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003

COD FISCAL 15231593

Proiect nr. 121/2014

**PUD Construire locuinta P+E**

**Aleea Artur Enasescu nr.30**

**(fosta str. Bucovina nr.46)**

**mun.Botosani**

**Beneficiar: Costache Mariana Ancuta**

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### **CAP.1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

1.1.1. Denumirea proiectului

**“CONSTRUIRE LOCUINTA P+E” - PUD**

1.1.2. Beneficiar: **COSTACHE MARIANA ANCUTA**

Str. Aleea Azurului nr.1, sc.B, et.1, ap.6, Botosani

1.1.3. Proiectant: **SC „GENERAL PROIECT” SRL**

Strada Marchian, nr.1, bl.G1, sc.C, ap.5, Botosani

1.1.4. Data elaborarii: decembrie 2014

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

Planul Urbanistic de Detaliu asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire utilitara a constructiei ce reprezinta locuinta P+E proprietarei Costache Mariana Ancuta, din Botosani pe parcela cadastrala CAD si CF 62533, situata in Aleea Artur Enasescu nr.30. Parcela proprietatea Costache Mariana Ancuta a fost dobandita prin contract de intretinere autentificat nr.4601/25.08.2004 (cu obligatia de intretinere si inmormantare, drept de uzufruct viager Costache Elena).



# GENERAL PROIECT

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

Tel. : 0744.540532

R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003

COD FISCAL 15231593

Prin Certificatul de Urbanism nr. 648 din 25.09.2014 se solicita construirea unei locuinte (regim de inaltime P+E) pe terenul proprietate a persoanei care face investitia, Costache Mariana Ancuta.

In relatie cu reglementarile urbanistice prevazute in PUG, precum si regimul UTR nr.49 privind indicii urbanistici permisibili, intocmirea documentatiei PUD va stabili:

- Regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor propuse;
- Compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor;
- Relatii estetice si functionale cu vecinatatea;
- Analiza publica;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
- Permisivitatii si constrangerii urbanistice, inclusiv a volumelor construite si amenajarilor peisagistice;
- Modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

Toate aceste principii au stat la baza analizei temei de proiectare si a Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

## **CAP.2. INCADRARE IN ZONA**

### **2.1. Concluzii din documentatii elaborate**

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botosani si prevazute si in Certificatul de Urbanism nr. 648 din 25.09.2014 amplasamentul se afla in UTR nr.49, in intravilanul municipiului, teren situat in afara limitei de stabilitate a municipiului, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUD si aprobare in cadrul CL Botosani, pe aleea Artur Enasescu nr.30 (fosta str. Bucovina nr.46), Botosani. Terenul are o suprafata totala de 572,00 mp cu aliniament la strada (aleea Artur Enasescu).

Ridicarea topografica executata si vizata OCPI confirma situatia existenta.

### **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**



# GENERAL PROIECT

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

Tel. : 0744.540532

R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003

COD FISCAL 15231593

Documentatia RT cuprinde parcela aflata in studiu precum si vecinatatile proprietatii. Coordonatele in regimul national de protectie STEREOGRAFIC 70 sunt figurate pe planse precum si in documentatia anexata.

## **CAP.3. SITUATIA EXISTENTA**

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

Terenul este amplasat in zona de Sud-Vest a mun. Botosani, in partea de Nord a strazii Aleea Artur Enasescu. Aceasta alee este subdimensionata, avand o latime de doar 4.75 m (astfel se va realiza o supralargire pentru depasire autovehicule in zona accesului in parcela). Accesul in parcela va fi realizat in partea de Sud a proprietatii.

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

Parcela are un aliniament la aleea Artur Enasescu de 29,30 m si o adancime de aprox. 20,50 m. Suprafata de teren (St) a zonei studiate este 572,00 mp. Pe teren exista o locuinta construita in 1957 (regim inaltime parter), din chirpici, acoperita cu tabla (compusa din doua camere si sala), constructie ce ocupa la sol o suprafata de Sc = 55.00 mp. Rezulta astfel ca POT existent este de 9,62% si CUT existent de 0,10.

### **3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere**

Terenul in suprafata de 572,00 mp nu este liber de constructii, pe el existand o locuinta in suprafata de 55,00 mp (casa construita in 1957, din chirpici, acoperita cu tabla). Rezulta astfel ca suprafata terenului liber este de 517,00 mp.

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

Extras din PUG Botosani: UTR 49 (Bucovina - Intrare) se restructureaza; terenurile agricole din intravilan dispar, se creaza o zona de plantatii speciale de stabilizare a versantilor cu amenajari peisagistice tip parc (P<sub>Sp</sub>) si se extinde zona de locuire (LMu); o parte din aceasta (17.4 ha) se afla sub interdictie temporara de construire pana la stabilizarea versantilor; se creaza suprafete plantate publice (P) si se dezvolta arterele de comunicatie rutiera (CCr).

### **3.5. Destinatia cladirilor**



# GENERAL PROIECT

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

Tel. : 0744.540532

R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003

COD FISCAL 15231593

Terenul este proprietate privata a persoanei care face investitia, Costache Mariana Ancuta, persoana fizica ce a dobandit bunul prin contract de intretinere autentificat cu nr.4601/25.08.2004. Constructia ce urmeaza a fi realizata va avea functiunea de locuinta unifamiliala (regim P+E).

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

Terenul proprietate privata Costache Mariana Ancuta are o suprafata de 572,00 mp (din care 167,00 mp teren arabil si 405,00 mp teren curti constructii). Pe teren este amplasata o constructie de 55,00 mp.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.**

Caracteristicile geofizice ale terenului:

Zona de calcul seismic  $a_g=0,20g$  P100-1/2013

Perioada de colt  $T_c = 0,7$  SEC. P100-1/2013

Zona climatic III temp.ext.18° C

STAS 1907/91

Adancimea maxima de inghet 1,10 m (STAS 6054-85)

Natura terenului de fundare - normal

Apa subterana cca. 6,00-7,00m – fara epuismenete

Risc geotehnic – redus (Categorica geotehnica – 2)

### **3.8. Analiza fondului construit existent.**

UTR nr.49, LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pana la 10,00 m

### **3.9. Echiparea edilitara existenta.**

Cladirea propusa va fi racordata la toate utilitatile existente in zona. In acest moment zona dispune de urmatoarele utilitati: apa curenta, canalizare, telefonie,



# GENERAL PROIECT

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

Tel. : 0744.540532

R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003

COD FISCAL 15231593

salubritate, electricitate, energie termica, gaze naturale, transport urban si televiziune prin cablu. Evacuarea apelor uzate rezultate de la bucatarii si bai se in sistemul de canalizare al municipalitatii.

## Cap.4. REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare, beneficiarul Costache Mariana Ancuta isi doreste sa construiasca o locuinta P+E pe terenul proprietate privata, pastrand in acest fel destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate (UTR nr.49, LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri - locuinte si functiuni complementare - de tip urban, inaltime pana la 10,00 m.

PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG, pentru stabilirea conditiilor de construire si pentru reglementarea problemelor de circulatii auto.

### **4.1. Obiective noi solicitate prin tema.**

Proiectul implica realizarea unei constructii cu destinatia locuinta P+E pe un teren pe care mai exista o alta constructie (locuinta, regim inaltime - parter) si pe care trebuie realizata o supralargire pt Aleea Artur Enasescu. Pe teren se va realiza o parcare cu 2 locuri (cate un loc de parcare pt fiecare locuinta in parte).

### **4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.**

Funciunea constructiei propuse este de locuinta individuala cu regim de P+E (amplasat in UTR nr. 49).

### **4.3. Capacitate, suprafata desfasurata**

Conform situatiei existente (extras de carte funciara CAD si CF 62533), pe teren exista o constructie.

Aleea Artur Enasescu, nr.30, Botosani

<u>CF 62533</u>	<u>TOTAL</u>
-----------------	--------------

572,00 mp

572,00 mp

Constructiile existente au urmatoarele suprafete:



# GENERAL PROIECT

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

Tel. : 0744.540532

R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003

COD FISCAL 15231593

## a) Locuinta unifamiliala existenta parter

Sc locuinta e.= 55,00 mp

Scd locuinta e. = 55,00 mp

**Total existent Sc = 55,00 mp**

**Total existent Scd = 55,00 mp**

Construciile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

## b) Locuinta unifamiliala parter + etaj

Sc parter locuinta p.= 76,00 mp

Sc etaj (+ balcoane acoperite) p. = 80,00 mp

Scd locuinta p.= 156,00 mp

**Total propus Sc =76,00 mp**

**Total propus Scd = 156,00 mp**

Suprafata totala construita (existent + propus) va fi urmatoarea:

**Total Sc = 131,00 mp**

**Total Scd = 211,00 mp**

### **4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.**

Locuinta propusa va fi amplasata in partea de nord a parcelei, cu o aliniere de 5,20 m fata de limita de proprietate inspre Aleea Artur Enasescu. Accesul in locuinta se va face perpendicular fata de aleea de acces existenta. Fata de limita de proprietate din nord - vest (prop. Catana Liviu Daniel) distanta va fi de 3,70 m. In partea de sud-vest a terenului se va realiza o supralargire cu o latime de 2.50 m si o lungime de aprox. 12.80 m (avand o suprafata totala de 32.00 mp). Aceasta supralargire are rolul de a crea mai mult spatiu pentru depasirea autovehiculelor si va fi realizata in zona accesului auto in parcela.

**4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.**





# GENERAL PROIECT

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

Tel. : 0744.540532

R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003

COD FISCAL 15231593

Intrucat pe parcela proprietate privata exista deja o constructie, locuinta ce urmeaza a fi realizata va avea un stil arhitectural simplu, cu sarpanta in doua ape si spatii vitrate mari.

#### **4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente.**

Nu este cazul.

#### **4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.**

Intrucat Aleea Artur Enasescu are o latime 4.75 m s-a adoptat solutia crearii unei supralargiri pentru depasire autovehicule in zona accesului auto in parcela. Supralargirea va avea o suprafata de 32,00 mp si tot in acea zona va fi si accesul pietonal pt constructia existenta. De asemenea in interiorul parcelei se va mai asigura un loc de parcare.

#### **4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural.**

Nu este cazul de adaptare al solutiilor de organizare al reliefului parcelei, zona fiind definitivata din punct de vedere urbanistic.

#### **4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.**

Parcela nu se afla in zona de protectie a vreunui monument. Prin realizarea constructiei pe parcela nu se va depasi inaltimea cladirilor invecinate.

#### **4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii.**

Solutiile urbanistice si arhitecturale nu se incadreaza in spectrul investitiilor poluante si care sa faca o analiza speciala in aceasta directie.

Cladirea va avea functiunea de locuinta si se va se racorda la utilitatile existente in zona (apa curenta, canalizare, telefonie, salubritate, electricitate, energie termica, gaze naturale si televiziune prin cablu).

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.**



# GENERAL PROIECT

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

Tel. : 0744.540532

R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003

COD FISCAL 15231593

Vecinatatile reprezinta o zona predominant rezidentiala cu functiuni complementare.

#### **4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.**

Prin realizarea noii constructii nu este cazul unor reabilitari, insa se vor realiza amenajari peisagistice in incinta parcelei (gazon, arbusti ornamentali + pomi fructiferi).

#### **4.13. Profiluri transversale specifice.**

Profilul caili de acces (existenta) este de 4.75 m, iar impreuna cu zona supralargita care va avea latimea de 2.50 m, va rezulta o latime a strazii de 7.25 m pe o lungime de 12.80 m. Distanta cladirii propuse fata de marginea aliniamentului (limita parcelei spre domeniul public) este de 5,20 m. Accesul in parcela se va face prin trei locuri: doua accese pietonale (latime de 1,20 m) si un acces auto pt 2 locuri de parcare (latime de 3,00 m).

#### **4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Cladirea propusa va avea cota  $\pm 0,00$  la 45 cm fata de cota trotuarului de acces in parcela. Accesul rutier in parcela va fi asfaltat. Dislocarile pricinuite de santier vor fi solutionate prin proiectul de sistematizare verticala aferent fazei DTAC, dar vor fi respectate cotele actuale.

#### **4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului.**

In conformitate cu CU nr. 648 din 25.09.2014 si respectarea RLUB pentru Zona rezidentiala UTR nr.49, LMu1 este o subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pana la 10,00 m

Regimul inaltime P+E (inaltime totala de la CTS – 9,50m, inaltime cornisa de la CTS – 6,50m) si retragere (regim de aliniera) 5,20 m de la strada, se vor respecta intocmai prevederile si indicii de ocupare ai terenului.



# GENERAL PROIECT

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

Tel. : 0744.540532

R.C. : J07 / 92 / 20.02.2003

COD FISCAL 15231593

La o suprafata a terenului de 572,00 mp (St), aria totala construita la sol nu va depasi 131,00 mp rezultand un POT de 22,90% (POT maxim conform CU - 35%).

#### **4.16. Coeficientul de utilizare al terenului.**

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se va calcula cu  $S_{dc}=211,00$  mp,  $S_{teren}=572,00$ mp,  $CUT = 211,00/572 = 0,37$ .

#### **4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).**

In prezent, in zona, exista urmatoarele doua utilitati: apa curenta, canalizare, telefonie, salubritate, electricitate, energie termica, gaze naturale si televiziune prin cablu. Locuinta propusa va fi bransata la toate retelele existente si beneficiarul va intocmi contract cu societatea de salubritate pt colectarea deseurilor.

Locuinta va fi dotata cu o centrala termica de capacitate care sa satisfaca incalzirea spatiului si apa calda menajera pentru grupurile sanitare.

Toti furnizorii de telefonie fixa au posibilitatea de a asigura si racordarea la cablu TV si IT, zona fiind cablata de 3 furnizori de cablu. (Romtelecom, UPC si CITY NET).

Intocmit,

**Arh. Ruxandra Tulbure**

Verificat,

**Arh. Urb. Mihai Tulbure**