



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

## CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M

mun. Botoșani – strada Pacea, nr.90 C, CF 54976

Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Proprietar : COZAC FLORIN DUMITRU și ELENA CRISTINA

Proiectant de specialitate : S.C. ABS BUILD SYSTEM S.R.L.

Coordonator urbanistic : arh. Mihai Mihăilescu



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

## **BORDEROU** de piese scrise și desenate

### **1. PIESE SCRISE**

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 158/14.03.2016
- Acte de proprietate pentru teren și construcții existente
- Ridicare topografică actualizată avizată OCPI
- Studiu geotehnic
- Declarație notarială pentru asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate
- Aviz amplasament E.ON Distribuție România
- Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- Aviz securitatea la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și amplasarea în interiorul parcelei.

### **2. PIESE DESENATE**

- Plan încadrare în zonă  
sc. 1: 2000 pl. A0
- SITUATIA EXISTENTA  
sc. 1: 500 pl. A1
- REGLEMENTARI URBANISTICE  
sc. 1 : 500 pl. A2
- REGLEMENTARI EDILITARE  
sc. 1 : 500 pl. A3
- CIRCULATIA TERENURILOR  
sc. 1 : 500 pl. A4

Întocmit,  
carh. Adrian Nedeianu



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

## **MEMORIU JUSTIFICATIV.**

### **1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- **denumire proiect:** CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M
- **amplasament:** str. Pacea, nr. 90C (str. Neculai Sofian, nr.2 conform noului nomenclator stradal), mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **inițiator:** COZAC FLORIN DUMITRU, str. Aleea Curcubeului, nr. 13, sc. C, parter, ap. 4, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **elaborator:** S.C. „ABS BUILD SYSTEM” S.R.L., str. Aleea Bucovina, nr.4, ap.5, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **faza de proiectare:** plan urbanistic de detalii

1.2. Obiectul studiului:

Obiectul studiului îl constituie elaborarea soluției urbanistice pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, în vederea aprobării de către Consiliul Local al municipiului Botoșani. Planul urbanistic de detalii supus aprobării este necesar pentru a se putea realiza documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construcție.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu ghidul metodologic 009-2000 al M.L.P.A.T. și după analiza situației existente în zonă stabilește soluția urbanistica de amplasare a unui imobil pe teren proprietate personală, cu funcțiune rezidențială, cu regim de înălțime parter și mansardă.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Pacea, nr.90C (str. Neculai Sofian, nr.2 conform noului nomenclator stradal), în mun. Botoșani, jud. Botoșani. Terenul este intravilan și aparține soților Cozac Florin Dumitru și Elena Cristina prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 395 din 15.03.2011 și are o suprafață de 6053,00mp din măsurători iar din acte 6071,00mp.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 158 din 14.03.2016 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

### **2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONA**

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1 Situația obiectivului în cadrul localității



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

Terenul pe care se va realiza investiția este pe strada Neculai Sofian, nr.2 (conform noului nomenclator stradal), se află în intravilanul municipiului Botoșani și folosința actuală este de teren curți-construcții și arabil. Parcela se găsește în afara limitei de stabilitate a municipiului Botoșani.

#### 2.1.2 Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat elaborarea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Aceste două studii se regăsesc în documentația prezentată.

#### 2.1.3 Prescripții și reglementari din documentații de urbanism elaborate

Parcela este situată în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 61, LMu1 - zona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban cu înălțimea până la 10,00m. Conform documentației faza P.U.G. mun. Botoșani, aprobată prin HCL nr.180 din 25/11/1999 este permisă construirea de clădiri cu funcțiunea de locuințe și complementare. Propunerile care sunt înaintate prin această documentație îndeplinesc cerințele din zona UTR nr. 61, care prevede P.O.T. maxim de 35% și C.U.T. maxim de 1,0.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1 Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul amplasamentului studiat este amplasat în str. Neculai Sofian, nr.2 (conform noului nomenclator stradal) și are acces rutier și pietonal din strada Neculai Sofian. Strada de pe care se face accesul, str. Neculai Sofian, are o lățime de 8,20m până la proprietatea investitorului și asigură trafic rutier în ambele sensuri. Îmbrăcămintea rutieră, actuală, este din balast.

#### 3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul de formă neregulată are un front la str. Neculai Sofian de 113,16m la EST și se mai învecinează la SUD cu teren proprietate privată Butnariu Ioan, la VEST cu teren proprietate privată Cotușteanu Lucreția-Tatiana, iar la NORD cu teren proprietate privată Isac Emil. Amplasamentul lucrării este situat în strada Neculai Sofian, nr.2, în mun. Botoșani, jud. Botoșani. Terenul este intravilan și aparține soților Cozac Florin Dumitru și Elena Cristina și are o suprafață de 6053,00mp din măsurători iar din acte 6071,00mp.

#### 3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este liber de construcții, pe teren aflându-se o construcție provizorie cu nivel de înălțime parter cu funcțiunea actuală de magazie unelte agricole, ce are o suprafață de 5,46mp, cu autorizația de construcție nr. 215/24.05.1995. De asemenea terenul este



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

împrejmuit, autorizația de construire nr. 588/23.10.2008, iar ulterior s-au efectuat bransamente la apa și electricitate.

#### 3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată are un caracter de zonă rezidențială, cu clădiri de tip P, P+M și P+1, cu înălțimi până la 10m.

#### 3.5 Destinația clădirilor

Mediul construit din zona studiată este alcătuit din construcții de locuit și cu funcțiuni complementare limitat la un singur nivel, P+M și P+1, cu înălțimi până la 10,00m.

#### 3.6 Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate exista două tipuri de proprietăți:

- domeniu public – zona străzii Neculai Sofian;
- domeniu privat – proprietate a persoanelor private.

Terenul pe care va fi realizată investiția aparține familiei Cozac Dumitru Florin și Elena Cristina și are o suprafață de 6071,00 din acte (6053,00 din măsurători).

#### 3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic întocmit în zona amplasamentului indica următoarele caracteristici ale terenului de fundare:  $P_{pl}=180$  kPa la o adâncime de 1,50 m. Panta parcelei este medie (sub 10%), iar adâncimea de îngheț este de  $1,00\div 1,10$ m conform STAS 6054/85.

Stratificația terenului este:

- umplutură de pământ cu grosimea de 0,70m;
- argila prăfoasă, galbenă, plastic vârtoasă cu grosimea de 3,80m.

Având în vedere caracteristicile investiției precum și condițiile de teren se estimează o categorie geotehnică 2 și riscul geotehnic redus.

#### 3.8 Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

După analiza geomorfologica și studierea forajului făcut în zona parcelei se concluzionează că amplasamentul studiat nu prezintă probleme de stabilitate, nu se află în zonă inundabilă și se pot executa clădiri cu nivelul de înălțime parter+mansardă.

#### 3.9 Adâncimea apei subterane

Nivelul hidrostatic este situat la o adâncime de 6,50m și are caracter fluctuant.

#### 3.10 Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic amplasamentul construcției se caracterizează prin perioada de colț  $T_c=0,7s$  și accelerația terenului  $a_g=0,20g$  conform P100-1/2013.



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

### 3.11 Analiza fondului construit existent

Terenul ce face obiectul prezentului studiu nu este liber de construcții, pe teren aflându-se o construcție provizorie cu nivel de înălțime parter și funcțiunea actuală de magazie, ce are suprafața de 5,46mp. În zona propusă pentru realizarea investiției se află mai multe construcții cu regim de înălțime P, P+M și P+1.

### 3.12 Echiparea existentă

În zona amplasamentului există echipări tehnico-edilitare:

- alimentare cu apa rece – este realizată din rețeaua publică de apă din str. Neculai Sofian;
- salubritate – în zona amplasamentului există contractate servicii de salubritate;
- energie electrică – este realizată din rețelele de electricitate existente în zonă;

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema de proiectare pusă la dispoziție proiectantului prevede realizarea unei locuințe parter și mansarda cu o suprafață construită de 160,25mp iar suprafața construită desfășurată de 170,81mp.

#### a) LOCUINȚA PARTER+MANSARDA

##### PARTER

Ac=160,25mp – terasa acces, bucătărie, living, dormitoare, baie, dressing;

##### MANSARDA

Ac=10,56mp – uscător și dressing

Dimensiuni maxime în plan: 12,60m x 13,50m.

Înălțimea maximă la streșină față de C.T.S. =5,50m; înălțimea maximă la coamă față de C.T.S. =7,00m.

b) Echipare tehnico-edilitară: energie electrică; alimentare cu apă.

c) Spații verzi: suprafață de 5716,19mp;

d) Accese, parcări: acces pietonal și carosabil în incintă cu suprafața de 171,10mp; 1 loc de parcare;

e) Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se poate face din strada Neculai Sofian.

### 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu cerințele din tema de proiectare. Funcțiunea principală a construcției va fi cea de locuință unifamilială.

Clasa de importanță IV și categoria de importanță D.



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

#### 4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Locuința va fi dispusă astfel: la 23,24m față de axul str. Neculai Sofian la EST, la 16,62m față de teren proprietate privată Butnariu Ioan la SUD, la 47,62m față de teren proprietate privată Cotusteanu Lucreția-Tatiana la VEST, la NORD la distanța de 33,93m de teren proprietate privată Isac Emil. Amplasarea construcției la o distanța mare de aliniament va permite extinderea ulterioară a străzii Neculai Sofian dacă traficul o va impune.

Accesul auto și pietonal se face din str. Neculai Sofian.

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se face din str. Neculai Sofian iar construcțiile învecinate se află la o distanță mai mare de 4,00m.

#### 4.4 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

#### 4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul – construcția existentă este într-o stare bună pentru asigurarea funcționalității.

#### 4.6 Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Armonizarea cu construcțiile existente în zonă este asigurată prin respectarea condițiilor din certificatul de urbanism (regim de înălțime, POT, CUT) pentru UTR nr.61.

4.7 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare, organizare la relieful zonei.

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a făcut luând în calcul poziționarea acestuia față de stradă și de forma terenului.

#### 4.8 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu are instituit un regim de zonă protejată din punct de vedere al faunei, vegetației.

#### 4.9 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția obiectivului nu va influența negativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic.

Îndepărtarea deșeurilor menajere se va realiza periodic de societatea de salubritate abilitată de a efectua astfel de servicii.

#### 4.10 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În prezentul studiu nu au fost propuse spre a fi realizate obiective publice în vecinătatea amplasamentului.



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

#### 4.11 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Terenul are împrejmuiri și accese realizate iar ulterior au fost plantați copaci și viță de vie și îngrijite spațiile verzi din incintă. Proiectul prevede și plantarea altor copaci pentru asigurarea umbririi naturale a locuinței.

#### 4.12 Profiluri transversale caracteristice

Terenul în cadrul zonei studiate are o înclinație pe direcția V-E. Construcția nu va afecta traficul pietonal și auto din zonă ea fiind propusă a fi realizată la distanță mare de aliniament.

#### 4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

#### 4.14 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor; POT, CUT)

Alinierea construcțiilor:

- la 20,16m față de str. Neculai Sofian la EST;
- la 16,62m față de teren proprietate privată Butnariu Ioan la SUD;
- la 47,62m față de teren proprietate privată Cotusteanu Lucreția Tatiana la VEST;
- la 33,93m de teren proprietate privată Isac Emil la NORD.

Înălțimea construcțiilor:

- locuința va avea înălțimea maximă la streșină față de C.T.S. de 5,50m iar înălțimea maximă la coamă față de C.T.S. de 7,00m;

Indicatorii urbanistici aferenți proprietății înainte de realizarea obiectivului sunt P.O.T.=0,09% și C.U.T.=0,00, după realizarea obiectivului propus vor fi P.O.T.=2,85%; C.U.T.=0,03 iar indicatorii maximi acceptați pentru zonă sunt P.O.T.=35% și C.U.T.=1,00.

#### 4.15 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Investitorul va asigura, din fonduri proprii, necesarul pentru bransarea la utilități din rețelele existente în zona, respectiv:

- încălzirea locuinței – încălzirea se va face cu energie electrică și, în funcție de extinderea rețelei de gaz, se poate trece pe combustibil gazos;
- salubritate – pentru zona amplasamentului sunt contractate servicii de salubritate;
- alimentare cu energie electrică – se face din rețeaua electrică existentă în zonă;
- alimentare cu apă rece – se face din rețeaua publică de apă din str. Neculai Sofian;
- canalizare – apa uzată menajeră va fi preluată de bazinul vidanjabil cu o capacitate de 12mc; vidanjarea apelor uzate se va asigura de către o societate abilitată în domeniu, în baza unui contract încheiat.



#### 4.16 Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa A2 – Reglementari urbanistice.

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- zona construcțiilor: locuința și magazia;
- zona cu spații verzi;
- zona de acces pietonal și auto, inclusiv parcare 1 loc.

#### BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFETE TEREN	EXISTENT	PROPOS	REZULTAT	
	mp	mp	mp	%
Suprafață teren proprietate Cozac Florin Dumitru:	6053,00*		6053,00	100
Suprafață construita	5,46	160,25	165,71	2,74
Suprafață construita desfășurata	5,46	170,81	176,27	-
Suprafață alei pietonale, trotuare	5,24	85,30	90,54	1,50
Suprafață spații verzi	6032,54	-316,35	5716,19	94,43
Suprafață acces și parcare auto	9,76	70,80	80,56	1,33
Indicatorii urbanistici pentru suprafața proprietate	POT=0,09% CUT=0,00		POT=2,74% CUT=0,03	

\* suprafața măsurată, din acte este 6071,00mp

## 5. Concluzii

### 6.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Amenajarea obiectivului prevede ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbanistică atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utilizare și funcționare a zonei, integrându-se armonios în ansamblul de locuit. Realizarea investiției propuse creează spații de locuit, cu confort urban, pentru investitorul Cozac Florin Dumitru.

### 6.2 Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- pregătirea amplasamentului construcțiilor propuse;
- echiparea tehnico-edilitara;
- accese pietonale, carosabile și parcaje;



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

- spatii verzi, amenajări exterioare.

Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în P.U.D. se va întocmi și se va prezenta la autorizație cu condiția respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (Legea 50/1991 republicata);
- sistemul calității în construcții și al exigentelor referitor la asigurarea performanțelor esențiale (Legea 10/1995);
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991.

Propunerile din cadrul acestui proiect vor sta la baza următoarelor faze de proiectare.

INTOCMIT:

carh. Adrian Nedeianu



Str. Poștei, nr.9, et.5, cam.521A, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Fax: 0231/513363; 0741/631 640; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

**prop. Cozac Florin Dumitru,**

- adresa investiției: str. Neculai Sofian, nr.2, Botoșani
- adresa de domiciliu: aleea Curcubeului, nr.13, sc. C, parter, ap.4, Botoșani, tel. 0740.399483

**LISTA VECINI**

**- Butnariu Ioan**

-

**- Cotușteanu Lucreția Tatiana**

- oraș Beer Sheva, str. Dina, nr.1, ap.15, Israel

**- Isac Emil**

- b-dul George Enescu, nr.16, sc. A, ap.6, Botoșani