



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)

---

Proiect nr. 20/2016

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

## CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GOSPODĂ- REASCĂ și ÎMPREJMUIRE TEREN

mun. Botoșani – strada I.C.Brătianu, fără nr., CF 64191

Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Proprietar : ȘALGĂU CRISTIAN IOAN și ȘALGĂU RODICA

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

Coordonator urbanistic : carh. 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. 129/04.03.2016
- Acte de proprietate pentru teren
- 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
- SITUAȚIA EXISTENTA  
sc. 1: 200 pl. A1
- REGLEMENTARI URBANISTICE  
sc. 1 : 200 pl. A2
- REGLEMENTARI EDILITARE  
sc. 1 : 200 pl. A3
- CIRCULAȚIA TERENURILOR  
sc. 1 : 200 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, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ și ÎMPREJMUIRE TEREN
- **amplasament:** str. I.C.Brătianu, fără nr., mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **inițiator:** ȘALGĂU CRISTIAN IOAN și ȘALGĂU RODICA, str. Octav Onicescu, nr. 2, sc. B, et.2, ap.8, 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 detaliu

#### 1.2. Obiectul studiului:

Obiectul studiului îl constituie elaborarea soluției urbanistice pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ și ÎMPREJMUIRE TEREN, în vederea aprobării de către Consiliul Local al municipiului Botoșani. Planul urbanistic de detaliu 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 urbanistică de amplasare a unui imobil pe teren proprietate personală, cu funcțiune rezidențială, cu regim de înălțime parter și mansardă, a unei anexe, regim de înălțime parter și împrejmuirea terenului.

Amplasamentul lucrării este situat în strada I.C.Brătianu, fără nr., în mun. Botoșani, jud. Botoșani. Terenul este intravilan și aparține soților Șalgău Cristian Ioan și Șalgău Rodica prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 200 din 04.02.2016 și are o suprafață de 1200,00mp.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 129 din 04.03.2016 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

### **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

#### 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

##### 2.1.1 Situaarea 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 I.C.Brătianu, fără nr., se află în intravilanul municipiului Botoșani și folosința actuală este de teren curți-construcții. 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. 57, LMu1 - zonă 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. 57, care prevede P.O.T. maxim de 35% și C.U.T. maxim de 1,00.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1 Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul amplasamentului studiat este amplasat în str. I.C.Brătianu, fără nr. și are acces rutier și pietonal. Accesul principal spre amplasament se realizează din strada I.C.Brătianu printr-o cale de acces. În prezent, calea de acces are o lățime variabilă (3,00m ÷ 3,50m) și asigură circulația auto și pietonală în ambele sensuri și nu are îmbrăcăminte rutieră.

#### 3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul de formă regulată are un front la calea de acces de 28,57m la EST și se mai învecinează la SUD cu teren proprietate privată Ungureanu Maricela, la VEST cu teren proprietate privată Huțu Diana, iar la NORD cu teren proprietate privată Lucaș Loredana. Amplasamentul lucrării este situat în zona străzii I.C.Brătianu, în mun. Botoșani, jud. Botoșani. Terenul este intravilan și aparține soților Șalgău Cristian Ioan și Șalgău Rodica și are o suprafață de 1200,00mp.

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

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții.

#### 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



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)

---

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:

- zona străzii – proprietate a persoanelor fizice și juridice în cotă indiviză;
- terenuri private – proprietate a persoanelor fizice.

Terenul pe care va fi realizată investiția aparține familiei Șalgău Cristian Ioan și Șalgău Rodica și are o suprafață de 1200,00.

### 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 mică (sub 3%), 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 0,80m;
- argila prăfoasă, cafenie, plastic vârtoasă cu grosimea de 3,90m.

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

### 3.8 Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

După analiza geomorfologică 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 4,50m și are caracter fluctuant.

### 3.10 Parametri seismici caracteristici zonei

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

### 3.11 Analiza fondului construit existent

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții. 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 – se face din rețeaua publică de apă din str. I.C.Brătianu;



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)

---

- salubritate – în zona amplasamentului există servicii de salubritate;
- energie electrică – se face 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 mansardă, o anexă gospodărească parter și împrejmuirea proprietății.

##### a. Locuința P+M

###### PARTER

Sc=186,35mp – terasa acces, bucătărie, CT, living, dormitoare, baie, dressing;

###### MANSARDA

Sc=186,35mp – dormitoare, baie, uscător și dressing;

Dimensiuni maxime în plan: 18,50m x 12,10m.

Înălțimea maximă la streșină față de C.T.S. =5,50m; înălțimea maximă la coamă față de C.T.S. =7,80m.

##### b. Anexa gospodărească

Sc=54,00mp – magazie unelte, lemne;

Dimensiuni maxime în plan: 9,00m x 6,00m.

Înălțimea maximă la streșină față de C.T.S. =2,50m; înălțimea maximă la coamă față de C.T.S. =4,10m.

c. Împrejmuire – împrejmuirea la stradă se va realiza la distanța de 4,50m față de axul drumului; înălțimea împrejuririi va fi de 1,80m.

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

e. Spații verzi: suprafață de 783,16mp;

f. Accese, parcări: acces pietonal și carosabil în incintă din aleea de acces cu suprafața de 140,49mp; 1 loc de parcare;

g. Accesul se poate face din aleea de acces. Pentru îndeplinirea cerințelor din anexa 4 la R.G.U. art. 4.11.1, privind modul de realizare a căilor de acces pietonale și carosabile se va schimba categoria de folosință pentru o suprafață de 36,00mp din terenul proprietate personală, care va avea funcțiunea Ccr -căi de comunicație rutieră. Această zonă va fi folosită pentru realizarea unui sens giratoriu, atunci când va exista toată suprafața necesară cu funcțiunea Ccr, pentru respectarea art. 4.11.1 din anexa 4 la R.G.U.



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)

---

#### 4.2 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.

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

Locuința va fi dispusă astfel: la 8,81m față de alea de acces la EST, la 5,11m față de teren proprietate privată Ungureanu Maricela la SUD, la 21,39m față de teren proprietate privată Huțu Diana la VEST, la NORD la distanța de 4,94m de teren proprietate privată Lucaș Loredana.

Anexa va fi dispusă astfel: la 34,50m față de alea de acces la EST, la 9,69m față de teren proprietate privată Ungureanu Maricela la SUD, la 1,50m față de teren proprietate privată Huțu Diana la VEST, la NORD la distanța de 9,83m de teren proprietate privată Lucaș Loredana.

Accesul auto și pietonal se face din alea de acces.

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se poate face din alea de acces 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.

#### 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.57.

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.



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)

---

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.

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

Terenul a fost prevăzut cu spații verzi, împrejurimi și accese.

#### 4.12 Profiluri transversale caracteristice

Terenul în cadrul zonei studiate are o înclinație pe direcția V-E. Construcțiile care vor fi realizate nu vor afecta traficul pietonal și auto din zonă.

#### 4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Sistematizarea verticală în teren va fi rezolvată astfel încât apele meteorice să fie îndepărtate de construcții și dirijate spre pantele naturale.

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

Alinierea locuinței:

- la 8,81m față de alea de acces la EST;
- la 5,11m față de teren proprietate privată Ungureanu Maricela la SUD;
- la 21,39m față de teren proprietate privată Huțu Diana la VEST;
- la 4,94m de teren proprietate privată Lucaș Loredana la NORD.

Alinierea anexei:

- la 34,50m față de alea de acces la EST;
- la 9,69m față de teren proprietate privată Ungureanu Maricela la SUD;
- la 1,50m față de teren proprietate privată Huțu Diana la VEST;
- la NORD la distanța de 9,83m de teren proprietate privată Lucaș Loredana.

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 7,80m;

- anexa va avea înălțimea maximă la streșină față de C.T.S. de 2,50m iar înălțimea maximă la coamă față de C.T.S. de 4,10m;

Indicatorii urbanistici aferenți proprietății înainte de realizarea obiectivului sunt P.O.T.=0,00% și C.U.T.=0,00, după realizarea obiectivului propus vor fi P.O.T.=20,03%; C.U.T.=0,36 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 zonă, respectiv:

- încălzirea locuinței – încălzirea se poate face cu energie electrică (panouri radiante sau încălzire electrică în pardoseală) sau cu centrală termică cu combustibil solid;
- salubritate – în zona amplasamentului există servicii de salubritate;
- alimentare cu energie electrică – se face din rețeaua electrică existentă în zonă;
- alimentare cu apa rece – se face din rețeaua publică de apă din str. I.C.Brătianu;
- canalizare – apa uzată menajeră va fi preluată de rețeaua stradală existentă.

#### 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 anexa;
- zona cu spații verzi;
- zona de acces pietonal și auto, inclusiv parcare 1 loc.

### BILANȚ TERITORIAL PROPRIETATE

SUPRAFETE TEREN	PROPUS	
	mp	%
Suprafață teren proprietate Șalgău Cristian Ioan si Rodica:	1200,00	100
Suprafață construita	240,35	20,03
Suprafață construita desfășurata	426,70	-
Suprafață alei pietonale și carosabile	140,49	11,71
Suprafață spatii verzi	783,16	65,26
Suprafață extindere carosabil	36,00	3,00
Indicatorii urbanistici pentru suprafața proprietate	POT=20,03% CUT=0,36	

## 5. Concluzii

### 6.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse



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)

---

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 investitor.

#### 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;
- 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)

---

Șalgău Cristian Ioan și Șalgău Rodica,

- adresa investiției: str. I.C.Brătianu, fără nr., Botoșani
- adresa de domiciliu: str. Octav Onicescu, nr.2, sc. B, et.2, ap.8, Botoșani,  
tel. 0746.580287

## LISTA VECINI

- Ungureanu Maricela

- str. Primăverii, nr. 1, sc.B, ap.14, mun. Botoșani

- Huțu Diana

- depozit Ovisim, str. I.C.Brătianu, mun. Botoșani

- Lucaș Loredana

- str. Alea Tândală, nr.13, et.2, ap.6, sector 3, București