

---

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ DORU BANTUȘ  
BOTOȘANI**

---

**PROIECT NR. 52/2014**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**ALEEA PARCULUI NR. 10, SCARA E, PARTER, APT. 1,  
MUNICIPIUL BOTOȘANI**

**BENEFICIAR:** TEMNEANU DARIUS ANDREI  
STRADA SUCEVEI NR. 5, SCARA A, APT. 6,  
MUNICIPIUL BOTOȘANI

**PROIECTANT:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
DORU BANTUȘ, BOTOȘANI

**ȘEF PROIECT:**  
arh. Mihai Mihailescu

**2014**

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### A. PIESE SCRISE:

Foaie de capăt  
Borderou piese scrise și desenate  
C.U. nr. 646/25.09.2014  
Ridicare topografică  
Acte de proprietate  
Avize, acorduri  
Declarație notarială  
Memoriu general  
Caiet de sarcini

### B. PIESE DESENATE

Plan de încadrare în zona.....A1  
Situatie existentă.....A2  
Reglementări urbanistice.....A3  
Obiective de utilitate publica .....A4  
Echipare edilitara.....A5

## **MEMORIU GENERAL**

### **CAP.I. DATE GENERALE**

#### **1.1. DATELE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Beneficiar: TEMNEANU DARIUS ANDREI (MINOR),  
REPREZENTAT PRIN TEMNEANU DUMITRU  
OVIDIU, STR. SUCEVEI, NR.5, SC.A, AP.6,  
MUN. BOTOSANI, JUD. BOTOSANI

Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
DORU BANTUȘ, BOTOȘANI

Amplasament: ALEEA PARCULUI, NR.10, SC.E, AP.1,  
MUN. BOTOSANI

Data elaborării: 2014

## **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare și servire edilitară a unuia sau mai multe obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D. îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind extinderea unui apartament cu destinație de locuință, pe teren domeniul privat al statului aflat în administrarea Consiliului Local al municipiului Botosani.

Zona stabilită în prezentul P.U.D. este situată în intravilanul municipiului Botosani conform C.U. nr. 646/25.09.2014.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor”, corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPTL, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă, după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

## **1.3. BAZA LEGALĂ**

Pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991/1997 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordinul MLPTL nr. 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 69/1991/1997 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului; (modificată prin Legea nr. 159/1999)
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;

- Legea nr.114/1996 Legea Locuinței;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 41/1995 privind protecția patrimoniului național;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 63/1994, HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998 privind organizarea licitațiilor pentru achizițiile publice;
- Codul Civil
- Ordine ale Ministerului Transporturilor;
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;
- Ordin nr. 45/1998 Norme privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 51/1998 Norme privind proiectarea și realizarea străzilor;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 125/1996 al MAPPM privind activitățile economice și sociale cu impact asupra mediului înconjurător;
- Ordinul nr. 536/1997 Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației;
- Ordinul GR nr. 43/1998 privind regimul drumurilor; Ordin comun nr. 214/RT/NN/martie 1998 al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

## **CAP.2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. ÎNCADRAREA LOCALITĂȚII ÎN ZONA ÎNCONJURĂTOARE**

Din punct de vedere administrativ – teritorial, municipiul Botosani este așezat în partea de nord-est a țării, la 476 km față de București pe calea ferată și 429 km pe căile rutiere, fiind străbătut de meridianul de 26,41 grade și de paralela de 47,44 grade N. În cadrul județului, municipiul Botosani se află în partea de sud-vest a acestuia.

Ca poziție geografică este situată în zona de contact dintre dealurile înalte de pe stânga văii Siretului și cea de dealuri joase ale Câmpiei Moldovei, ce se întinde până departe spre est.

Dealurile care străjuiesc comuna în partea apuseană fac parte din Podișul Sucevei – sectorul mai scund, cu înălțimi în jur de 300m, cunoscut în literatura de specialitate sub numele de Șaua Bucecii.

Platoul pe care este situată comuna prezintă o remarcabilă netezime, fiind un plan foarte ușor înclinat de la nord la sud (200 – 160 m).

Geologic, zona este caracterizată de prezența formațiunilor de vârstă sarmaniană în fundament și cuaternară la suprafață, fiind prezente argile, argile prăfoase, prafuri și nisipuri.

Apa subterană cantonează în cuaternar, fiind prezentă în zona de adâncimi de peste 4,00m.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. în suprafață de 9,90mp, este situat în intravilanul municipiului Botosani.

Zona studiată este situată pe Aleea Parcului, nr. 10, sc.E, P., ap.1, teren care nu este afectat de alunecări active.

Zona deține preponderent funcțiuni rezidențiale și comerciale.

De menționat caracterul omogen al zonei, delimitarea proprietăților private, starea clădirilor învecinate existente fiind foarte bună.

Situarea terenului în cadrul localității este prezentată în planșa A1.

## **CAP.3 SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1 REGIMUL JURIDIC**

Terenul studiat este domeniul privat al statului aflat în administrarea Consiliului Local al municipiului Botosani, județul Botoșani.

### **3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ**

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic anexat.

Din concluziile și recomandările acestuia menționăm:

- Stratul de fundare este format din:
- Sol vegetal și umpluturi cu grosimi variabile
- Praf argilos sau argilă prăfoasă galbenă
- Sol fosil, brun negricios
- Argila galbenă
- Argilă mărnăoasă galbenă verzuie
- Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umplutură și sol vegetal, respectându-se condițiile de incastrare în stratul viu și adâncimea și adâncimea de fundare conform Normativului P.10/86 în vigoare;
- Pentru dimensionarea corectă a fundațiilor se vor considera următoarele presiuni de calcul:
  - D= 2,50 m – 180 kpa
  - D= 3,00 m – 200 kpa
  - D= 3,30 m – 220 kpa
- Lucrările nu au menționat accidente de teren.
- Zona de intensitate seismică este E, caracterizată prin:
  - Perioada de colț:  $T_c = 0,7$  sec. conform P100/1992
  - Coeficient de seismicitate:  $K_3 = 0,12$  conform P100/1992
  - Grad seismic asimilat: VII
  - Adâncimea de îngheț: 1,05 – 1,10m.

### **3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botosani, conform C.U. nr.646/25.09.2014 eliberat de primăria municipiului Botosani, zonă rezidențială și comercială, cu echipare edilitară de tip urban.

Amplasamentul studiat este liber.

Suprafața totală a parcelei ce face obiectul P.U.D. este de 9,90mp, beneficiind de deschidere la Aleea Parcului, nr.10, de 6,60 m.

Structura și starea clădirilor din vecinătatea amplasamentului sunt specificate în planșa nr. A1.

### **3.4. CĂI DE COMUNICAȚIE**

Circulația rutieră principală se desfășoară din Aleea Parcului, pentru apartamentul a carui extindere se propune, accesul pietonal se va face din trotuarul acestei artere rutiere prin amenajări corespunzătoare existente.

### **3.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

#### **3.5.1. Alimentarea cu apă**

Apartamentul dispune de alimentare cu apă.

#### **3.5.2. Canalizarea**

Apartamentul dispune de canalizare menjeră

#### **3.5.3. Alimentare cu căldură**

Apartamentul dispune de sistem centralizat de alimentare cu căldură.

#### **3.5.4. Alimentarea cu energie electrică**

Apartamentul este racordat la sistemul energetic național, prin rețeaua existentă în zona.

#### **3.5.5. Alimentare cu gaze naturale**

Apartamentul este alimentat cu gaze naturale.

#### **3.5.6. Telecomunicații**

Apartamentul este racordat la rețeaua de telecomunicații.



## CAP.4 PROPUNERI

### 4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul prevede, în cadrul zonei studiate extinderea unui apartament cu destinație de locuință, având regim de înălțime P.

### 4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Date care au stat la baza prezentului proiect:

- Tema de proiectare, Certificatul de urbanism
- Actele de proprietate ale terenului
- Studii topografice

Conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiții avute pe parcursul elaborării studiului, se prevede:

- Extinderea unui apartament cu destinație de locuință, suprafețele și plastica arhitecturală sunt specificate în proiectul pentru autorizarea construcției.

Planimetric dispunerea în cadrul terenului, respectă Codul Civil și reglementările urbanistice.

#### **Din punct de vedere funcțional spațiul cuprinde:**

- Alee acces existentă
- Spațiu verde cu rol de protecție existent

**Din punct de vedere constructiv** s-a proiectat o construcție obișnuită cu structură pe zidărie portantă, fundații continue sub ziduri, planșeu din beton armat, acoperiș sarpanta.

Prin forma și aspectul său constructiv se va încadra în specificul construcțiilor existente în zona.

### **4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul principal se face din Aleea Parcului, în conformitate cu HG 525/1996, anexa 5, și Regulamentul General de Urbanism, organizarea circulației fiind existentă și nu se fac modificări.

### **4.4. REGIMUL JURIDIC, CIRCULAȚIA TERENURILOR**

În capitolul 3.1. privind situația existentă s-a specificat regimul juridic al terenului. Actele doveditoare privind proprietatea asupra terenului sunt anexate prezentului studiu.

### **4.5. REGIMUL DE ALINIERE**

Aliniamentul propus se afla la nivelul balcoanelor existente începând cu etajul I.

Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentelor propuse au fost următoarele:

#### Criterii compoziționale

- realizarea unui front reprezentativ către principala arteră de circulație
- marcarea volumelor componente, a intrărilor principale și a perspectivelor interesante

#### Criterii funcționale

- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare, corespunzător procentului de ocupare la sol, stabilit prin normative;
- necesitatea adaptării la teren
- limită impusă prin necesitatea rezervării suprafețelor pentru acces carosabil, însorirea spațiului, etc.

### **4.6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Regimul de înălțime maxim propus este parter.

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația obiectivului
- prescripțiile de construibilitate stabilite prin Regulamentul General de Urbanism.

Cota maximă a învelitorii este + 3,15 m față de terenul sistematizat.

Cota maximă a învelitorii + 2,80 m fata de cota zero.  
Inaltimea la strasina + 2,55 m fata de terenul sistematizat .  
Inaltimea la strasina + 2,10 m fata de cota zero.

## **4.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

Conform HG 525/1996, anexa nr.2 și C.U. nr. 646/25.09.2014 se prevede un procent maxim de ocupare a terenului existent, care nu este modificat esențial de construcția propusă.

Valorile pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de uitlizare a terenului (CUT) sunt relative în ceea ce privește zona studiată.

Procent de ocupare a terenului (POT) = existent  
Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = existent  
Suprafața terenului = 9,90mp din care:

Construcția propusă = 9,90 mp  
Circulații = existent  
Spații verzi = existent

## **4.8. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **4.8.1. Alimentarea cu apă**

Apartamentul dispune de alimentare cu apă.

### **4.8.2. Canalizarea**

Apartamentul dispune de canalizare menjeră.

### **4.8.3. Alimentare cu căldură**

Apartamentul dispune de sistem centralizat de alimentare cu căldură.

#### **3.5.4. Alimentarea cu energie electrică**

Apartamentul este branșat la rețeaua existentă în zonă, cu avizul S.C."E-ON"S.A.

#### **3.5.5. Alimentare cu gaze naturale**

Apartamentul este alimentat cu gaze naturale.

### **5. CONCLUZII**

Realizarea investiției extindere apartament cu destinație locuință pe Aleea Parcului nr, 10, sc.E, P, ap.1, municipiul Botosani, județul Botoșani, nu necesită intervenții de natură perturbării vieții sociale, extinderea urmând a se face cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentul propus.

După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Conform precizărilor beneficiarului lucrările vor fi executate în regie proprie de către antreprenori autorizați.

La alegerea soluțiilor, proiectantul va avea în vedere prevederile stipulate în Certificatul de Urbanism ca va fi obținut prin grija beneficiarului.

Studiul de fezabilitate, proiectul tehnic, caietele de sarcini, proiectul pentru autorizația de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 /1996.

Pe parcursul elaborării documentației, beneficiarul împreună cu proiectantul vor obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

**ÎNTOCMIT**  
**arh. Mihai Mihailescu**

## CAIET DE SARCINI

### CAP.1. DATE GENERALE

Planul urbanistic de detaliu urmărește realizarea următoarelor obiective:

1. utilizarea funcțională permisă parcelei
2. condiții concrete de conformare și amplasare a construcției

### CAP.2. LIMITELE PARCELEI

Limitele parcelei sunt prezentate detaliat în planșa A2 –  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- stradal - existent
- lateral dreapta - existent
- spate - existent

Suprafața terenului	= 9,90mp din care
Construcție propusă	= 9,90 mp
Circulații	= existent
Spații verzi	=existent
P.O.T.	= existent
C.U.T.	= existent

### **CAP.3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A PARCELEI**

Parcela delimitată conform cap.2 și a planșei nr.2 se poate utiliza pentru **EXTINDERE APARTAMENT CU DESTINAȚIE DE LOCUINȚA, ALEEA PARCULUI, NR.10, SC. E, P, AP.1, MUN. BOTOSANI, JUD. BOTOSANI;**  
CARACTERISTICILE FUNCȚIONALE / CAPACITĂȚII

1. suprafața construită desfășurată  $s = 9,90$  mp
2. parapetul va fi executat din zidărie de cărămidă, completat cu închidere de balcon din PVC cu geam termopan.

ORGANIZAREA TERENULUI

1. total teren aferent construcției (construcție+accese)  $s = 9,90$  mp din care suprafața construită la sol =  $9,90$ mp.

### **CAP.4. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **4.1. AMPLASAREA CONSTRUCȚIEI**

Aliniamentele propuse vor fi specificate în planșa A2 – Reglementări Urbanistice

#### **4.2. CARACTERISTICI VOLUMETRICE**

- regim de înălțime P
- cota maximă a învelitorii + 3,15 m fata de terenul sistematizat
- cota maximă a învelitorii + 2,80 m fata de cota zero
- înălțimea la strasina + 2,55 m fata de terenul sistematizat
- înălțimea la strasina + 2,10 m fata de cota zero

#### **4.3. EXPRESIE ARHITECTURALĂ**

- parapetul se va realiza din zidărie portanta din blocuri BCA, cu termosistem si închideri exterioare din PVC cu geam termopan;
- acoperișul se va realiza cu sarpanta.
- finisaj exterior: tencuiele Edelputz policrome si invelitoare tip Lindab.

#### **4.4. AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Se pastreaza amenajarile exterioare, accesul pietonal, carosabil + parcare cu acces din Aleea Parcului, precum și spațiile verzi.

##### **4.4.2. ACCESE CAROSABILE**

Accesul carosabil este existent si se face din Aleea Parcului.

##### **4.4.2. ACCESE PIETONALE**

Accesul pietonal se pastreaza si se face din Aleea Parcului.

##### **4.4.3. UTILITATI**

Utilitățile sunt vor racordate la rețelele existente pe Aleea Parcului.

#### **CAP.5. PROMOVAREA INVESTIȚIEI**

**5.1.** Planul Urbanistic de Detaliu privind extinderea unui apartament cu destinație de locuință, înregistrată pe Aleea Parcului nr. 10, sc. E, P, ap.1, municipiul Botosani, județul Botoșani, cu caietul de sarcini aferent, devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera Certificatul de Urbanism și se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului. P.U.D.- ul va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării **AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**.

**5.2.** Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi întocmit conform Legii 50/1991 republicată și Ordinul MLPTL nr.91/1991.

Proiectul va fi întocmit de arhitect autorizat pentru partea de arhitectură și inginer autorizat pentru partea de structură.

Proiectul pentru obținerea autorizației de construire va fi însoțit de următoarele avize și studii:

- Certificat de Urbanism
- Hotărâre de consiliu privind aprobarea P.U.D.
- Caietul de sarcini anexă la P.U.D. aprobat
- Avizul deținătorilor de rețele de utilități nominalizate de personalul autorizat.

ÎNTOCMIT  
arh. Mihai Mihailescu