



J07 / 886 / 1992 CIF: 3199286  
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/4

tel: 0744 527 303  
e-mail: dbotez@gmail.com

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.

C743.26

beneficiar

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M**

**si imprejmuire teren**

**BOTOSANI, str. BOTOS nr. 2**

*persoane fizice*

exemplar nr. **1** **2** **3** **4**

pentru *Plan Urbanistic de Detaliu*

## **PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, si imprejmuire teren**

- BOTOSANI, str. BOTOS nr. 2

proiect **nr. C 743 / 2026**

faza proiectare **PLAN URBANISTIC de DETALIU**

proiectant general **SC CONCEPT SRL BOTOSANI SRL**  
J07/886/1992; 3199286  
BOTOSANI, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B  
tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com

beneficiar **persoane fizice**

**SC CONCEPT SRL**

martie 2026

arh. Dan Octavian BOTEZ

## BORDEROU de PIESE SCRISE și DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu

<i>piese desenate</i>	PUD 01	plan încadrare în zonă
	PUD 02.	situație existentă,
	PUD 03	reglementări urbanistice,
	PUD 04	reglementări echipare edilitara,
	PUD 05	circulatia terenurilor

### *anexe*

- Certificat de Urbanism nr. 817 / 28 11 2025 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI;
- Act Notarial nr. 5538 / 21 10 2025;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- Extras de carte funciara pentru informare;
- Ridicare topografica, receptionata OCPI;
- Studiu geotehnic, verificat Af;
- Avize, acorduri ale organismelor teritorial interesate cerute prin CU.

ÎNTOCMIT,

arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ

# PLAN URBANISTIC de DETALIU

## 1 GENERALITATI

### 1.1 Date identificare studiu

denumirea lucrării	<b>“CONSTRUIRE LOCUINTA P+M si imprejmuire teren”</b> BOTOSANI, str. BOTOS nr. 2
proiect	nr. <b>C 743 / 2025</b>
elaborator	<b>SC CONCEPT SRL BOTOSANI</b> J07/886/1992; 3199286 BOTOSANI, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel 0744 527 303, E-mail: dbotez@gmail.com
beneficiari	<b>persoana fizica</b>

### 1.2 Obiectul lucrării - temă program

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcela de teren detinuta in proprietate privata, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specific urbanistica și se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din documentatia de urbanism PUG aprobata prin HCL nr. 180/1999 si 584 / 2023, corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 817 / 28 11 2025 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studiarea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de investiție pentru obiectivul “**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M si IMPREJMUIRE TEREN**” in imobilul detinut de catre beneficiar, existent in intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. BOTOS nr. 2, in parcela cadastrala CAD nr. 72323 cu o suprafata de teren de 861 mp, cu scopul de stabilire a reglementarilor urbanistice necesare pentru realizarea obiectivelor dorite de catre investitori.

În acest scop prin prezenta documentație sunt avute în vedere următoarele aspecte:

- prin documentația de urbanism PUG aprobată prin HCL nr. 180/1999 și 584 / 2023, pentru în UTR nr. 38 – “CARAMIDARIEI” este reglementată funcțiunea dominantă **LMrf1** – *subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban;*
- intervențiile dorite a fi efectuate în organizare funcțională a imobilului, prin edificarea unui corp de clădire de locuit și, trebuie să asigure respectarea reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism PUG aprobată prin HCL nr. 180/1999 și 584 / 2023.

Acest studiu are în vedere identificarea soluțiilor optime pentru următoarele obiective:

- organizarea / zonificarea funcțională a terenului de amplasament studiat (NC/CF nr. 72323), localizat în **UTR nr. 38 – “CARAMIDARIEI”**, pentru propunerea soluției optime de consolidare a funcțiunii urbanistice dominante în UTR: **LMrf1** – *subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.*

La elaborarea PUD se urmărește și optimizarea circulațiilor carosabile / pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru această zonă.

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice stabilite pentru elaborarea documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține de teritoriul intravilan al Municipiului BOTOSANI.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI cu nr. 817 / 28 11 2025.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât opțiunile inițiatorului de a promova obiectivul de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor dorite de către investitori;
- modul de asigurare / amenajare a accesurilor la imobil, precum și, corelat cu circulațiile existente în zona de amplasament, soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incinta imobilului;
- integrarea optimă a noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- echiparea cu utilități edilitare;
- circulația juridică a terenurilor, dacă este cazul.

## 1.2 structura Planului Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă în imobilul cu numărul cadastral 72323 și, are următoarea structură - conținut:

- piese scrise - memoriu general PUD
- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.)

**Memoriul general PUD** cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția

localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

**Reglementările de Urbanism** enunțate sub forma unor permisiuni și / sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmăririi aplicării acestuia.

**Piesele desenate**, constituite pe suport topografic la scara 1 / 200, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

### 1.3 valoare tehnică și juridică a PUD

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Local al Municipiului BOTOSANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea acestui teritoriu de intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unitatii teritoriale de referinta de care aparține.

Pe baza PUD aprobat și în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

Odată cu aprobarea Consiliului Local, PUD capătă și valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, PUD este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apare între persoane fizice / juridice, între administrația locală și persoane fizice / juridice, sau în alte situații.

### 1.4 mod de prezentare

Planul urbanistic de Detaliu, a fost întocmit într-un număr de doua exemplare, acestea fiind necesare atât inițiatorului în procesul de avizare / aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate.

## 2 analiza situației existente

### 2.1 cartarea fondului construit

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat și aprobat în anul 1999), imobilul studiat este încadrat în **UTR nr 38 – “CARAMIDARIEI”**, subzona cu funcțiunea dominantă:

**LMrf1** – *subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), cu cladiri de tip rural, fara echipare edilitara de tip urban;*.

Evoluția urbanistică a zonei în care este localizat amplasamentul studiat, după anul în care a fost elaborat și aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, evidențiază extinderea în UTR a funcționalității dominante care este datorată în principal construirii de locuințe unifamiliare cu regim mic de înălțime și cu amplasament independent pe lot cât și asigurarea căilor de circulație respectiv înființarea echipării edilitare de tip urban.

Zona de amplasament beneficiază de utilitățile edilitare necesare (rețele publice de distribuție apă, canalizare menajeră, gaze și energie electrică), acestea având traseele în



- |                         |  |
|-------------------------|--|
| parcaje                 | se vor reglementa prin PUD, in interiorul parcelei, minim 1 loc  |
| - echipare cu utilitati | zona dispune de: alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telefonie, transport urban, salubritate, televiziune prin cablu. |

## 2.3 analiză geotehnică / conditii de fundare

Studiul geotehnic efectuat pe amplasament, in martie 2025, de catre SC GEOFORAJ SRL, cu 1 foraj ( $\varnothing = 4''$ ), evidentiaza următoarea stratificație :

- 0,00 – 0,80 m Sol vegetal;
- 0,80 – 2,80 m Argila prafoasă, galbenă vârtosă,
  - la -2,20 devine consistent vartoasa
- 2,80 – 4,50 m Argila nisipoasă, galbenă, vârtosă.
  - la -3,80 devine consistent vartoasa

Apa apare la - 2.50 m si are caracter fluctuant.

Stratul de fundare este alcătuit dintr-un complex argilos prăfos galben vârtos.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se propune fundarea directă în complexul argilos prăfos galben vârtos.

Presiunea conventionala de baza se va considera dupa cum urmeaza:

$$P_{conv.baza} = 220 \text{ Kpa}$$

Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

În forajul executat nu a fost interceptata apa subterană, aceasta fiind cantonata la adancimi mai mari decat adancimea forajului executat.

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale, privind încadrarea amplasamentului, referitor la : adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de   $ag = 0,20 \text{ g}$  ;   $TC = 0,7 \text{ sec}$ .

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează :

- Risc geotehnic moderat
- Categoria geotehnica 2.

Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat :

- Stratul de fundare la constructia propusa este format dintr-un complex argilos prafos, galben, vartos.
- Se recomanda ca dupa realizarea sapturilor sa se procedeze la turnarea betoanelor intrucat lasarea sapturilor deaschise timp indelungat poate afecta stabilitatea constructiei.
- Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din

- jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.
- Stratul de fundare pentru amenajarea de accese, alei, trotuare, platforme este format din argila prafoasa.
  - Stratul de argila prafoasa se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P4, cu modul de elasticitate dinamic  $E_p=70$  Mpa si coeficientul lui Poisson,  $\mu = 0,35$ .
  - La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare
  - La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

## 2.4 analiză a fondului construit

Urmare aprobarii PUG si RLU prin HCL nr. 180/1999 si 584 / 2023, teritoriul in care se gaseste si imobilul care genereaza PUD, cunoaste un proces sustinut de urbanizare, manifestat atat prin modernizarea fondului construit existent si edificarea .de noi constructii de locuit, cat si prin dezvoltarea echiparii edilitare in acest teritoriu, respectiv asigurarea utilitatilor necesare:

- alimentare cu apa,
- canalizare, gaze naturale,
- energie electrica,
- telefonie,
- transport urban,
- salubritate,
- televiziune prin cablu.

Interventiile dorite de catre initiator care vizeaza realizarea unei constructii de locuit unifamilare cu regim mic de inaltime, cu amplasament independent pe lot, prin organizarea functionala a imobilului trebuie sa asigure respectarea reglementarilor stabilite prin PUG si RLU aferent pentru UTR nr. 38.

Imobilul care genereaza PUD (CAD 72323), situat in intravilanul Municipiului BOTOSANI, la str. BOTOS nr. 2, potrivit evidentelor cadastrale este constituit din:

- **teren:** in suprafata **861 mp**, categoria de folosinta arabil, teren neimprejmuit

Imobilul analizat are terenul cu o configuratie planimetrica relativ dreptunghiulara, iar potrivit studiului topografic terenul este relativ plan, cu o usoara descrestere a cotelor de nivel de la sud-vest catre nord-est (cca. 0,54%), cu valori evidentiata topografic la limita de proprietate sudica pe lungimea de 27,73 m, care scad de la 103,43 (vest) pana la 103,28 (vest).

Din punct de vedere al vecinatatilor, parcela care genereaza PUD este invecinata astfel, la:

- |   |           |         |   |
|---|-----------|---------|---|
| - | SUD-VEST  | 30,97 m | imobil NC/CF 72322, proprietate privata, teren arabil neconstruit;                                      |
| - | NORD-VEST | 22,27 m | imobil NC/CF 72322, proprietate privata, teren agricol neconstruit;                                     |
| - | NORD-EST  | 36,35 m | imobil NC/CF 66725, proprietate privata cu locuinta P situata la 1,35 m fata de limita de proprietate;; |
| - | SUD-EST   | 27,73 m | cale de acces, str. BOTOS.  |

Bilantul teritorial al imobilului care genereaza PUD, in situatia existenta si cu indicatorii urbanistici aferenti acestuia, este urmatorul:

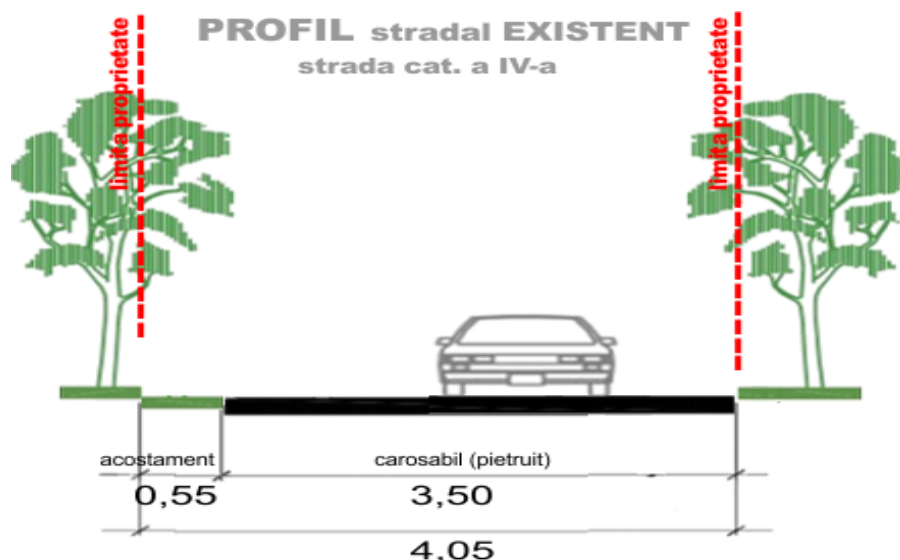
<b>BILANT TERITORIAL / EXISTENT</b>		constructii	teren
	CAD	mp	mp
suprafata teren	proprietate privata persoana fizica		
	<b>CAD 72323</b>	<b>0.00</b>	<b>861.00</b>
	curti		0.00
	constructii		0.00
	arabil		861.00
<b>TOTAL</b>		<b>0.00</b>	<b>861.00</b>
	<b>POT %</b>		<b>0.00</b>
	<b>CUT</b>		<b>0.00</b>

## 2.5 căi de comunicații - circulații existente

Amplasamentul imobilului care generează PUD (CAD 72323), aflat potrivit nomenclatorului stradal la str. BOTOS nr. 2, în situația existentă are asigurate accesurile (carosabil și pietonal) la drumul public în zona intersecției str. BOTOS cu str. Plopilor.

Calea de acces, în situația existentă, are următoarele caracteristici:

- strada de cat. a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus;
- profil transversal, în zona amplasamentului, de 4,05 m între limitele de proprietate, acatuit din platforma carosabilă (pietruit) de cca. 3,50 m lățime, cu acostament (inierbat) de cca. 0,55 m lățime;



## 2.6 echiparea tehnico-edilitară

Analiza situației existente efectuate asupra zonei de amplasament, privind echiparea tehnico edilitară, evidențiază faptul zona de amplasament a imobilului beneficiază de utilitățile necesare, având în prezent posibilitatea de racordare la rețele publice de: distribuție apă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică și televiziune prin cablu.

De asemenea, zona studiată este deservită de operatorul local de salubritate.

### 3 REGLEMENTĂRI - propunere de intervenție urbanistică

Urmare analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

#### 3.1 elemente de temă

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de " *CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, si IMPREJMUIRE TEREN*", în imobilul din intravilanul BOTOSANI, situat pe str. BOTOS nr. 2.

Inițiatorul, dorește ca prin realizarea acestui obiectiv de investiție, și edificarea unei clădiri de locuit unifamiliara cu amplasament independent pe lot, cu regim mic de înălțime, să-și asigure condiții optime de locuire, în concordanță cu exigentele specifice actuale și cu respectarea reglementărilor stabilite prin PUG și RLU aprobate prin HCL nr. 180/1999 și 584 / 2023, corelat cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 817 / 28 11 2025 eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI.

#### 3.2 descrierea soluției

Respectând obiectivele propuse pentru acest obiect de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcatuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, a fondului construit existent, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de desfășurare a funcțiilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în ansamblul construit existent.

Pentru realizarea obiectivului de investiție – "construire locuința P+M, și împrejmuire teren", în imobilul cu nr. cadastral NC/CF 72323, situat în intravilanul municipiului BOTOSANI, prin soluția adoptată se propune organizarea funcțională a terenului care a avut în vedere următoarele cerințe:

- valorificarea configurației existente a terenului de amplasament astfel încât principalele funcțiuni ale construcției propuse să poată beneficia de deschidere spre cadrul urban cu orientarea favorabilă ;
- asigurarea condițiilor optime de constructibilitate pentru noile obiective, în concordanță cu funcționalitatea acestora și topografia și servitutele terenului de amplasament.
- stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri în așa fel încât să se respecte prevederile Codului Civil, legislația specifică în domeniu și a reglementărilor stabilite prin PUG aprobat;
- sistematizarea incintei propuse, având în vedere funcțiunile ce urmează să se realizeze;
- asigurarea și amenajarea accesului din calea de circulație publică existentă.

#### A CIRCULAȚII

Având în vedere poziționarea imobilului care generează PUD, precum și starea în care se găsesc arterele de circulație publice din zonă, prin raportare la reglementările stabilite prin PUG aprobat prin HCL nr. 180/1999 și 584 / 2023, în soluția adoptată se au în vedere:

- existența condițiilor de acces la drumul public str. BOTOS, pentru care se propun următoarele caracteristici:

- strada de cat. a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus, pentru o circulație bidirecțională (2 benzi), cu supralargire pentru asigurarea spațiului de retragere a mijloacelor auto;
- profilul transversal în zona amplasamentului, de 6,05 m între împrejuririle proprietăților laterale, acatuit din platforma carosabilă de 5,50 m lățime, cu acostament (inierbat) de 0,55 m lățime;  
*\*pentru realizarea acestui profil transversal, se propune amplasarea împrejuririi stradale pe un aliniament retras cu 2,00 m de la limita de proprietate stradala.*

Pentru accesurile în incintă, în soluția adoptată se prevede:

- amenajarea corespunzătoare a **accesului carosabil existent**, în zona intersecției str. BOTOS cu str. PLOPILOR, cu poarta de acces carosabilă de 4,00 m lățime în două canate prevăzută în împrejurirea stradale propusă (retrasă cu 2,00 m de la aliniamentul stradal), acces continuat de o alee carosabilă, în lungime de 15,50 m și 3,00 m lățime, către locul de parcare adiacent prevăzut cu asigurarea condițiilor de întoarcere în incinta imobilului;
- amenajarea unui **acces pietonal** adiacent accesului, cu poarta de acces pietonal 1,20 m lățime într-un canat prevăzută în împrejurirea stradale propusă, acces continuat de o alee pietonală de 10,00 m lungime și 1,20 m lățime către platforma pietonală din zona accesului principal în locuință;
- alee carosabilă asigură și spații parcare suplimentare pentru autoturisme în incinta imobilului;
  - Structura rutieră propusă pentru noile platforme, carosabil și parcare din incinta, va avea următoarea alcatuire:
    - 30 cm balast;
    - 2 cm nisip;
    - 8 cm pavele inierbate din ciment

În soluția propusă suprafața estimată de teren aferentă circulațiilor însumează 158,69 mp (18,43% din suprafața terenului) din care:

- 51,28 mp trecuți în circulație publică pentru configurarea profilului transversal propus al străzii BOTOS,
- 107,41 mp circulații în interiorul imobilului, respectiv 73,91 mp alee carosabilă cu spațiu de parcare în incinta imobilului și 33,50 mp alee și platforme pietonale.

## **B CONSTRUCTII**

Prin prezenta intervenție urbanistică propusă pentru imobilul NC/CF nr. 72323 se prevăd următoarele reglementări pentru construirea locuinței unifamiliare cu amplasament independent pe lot:

### **AMPLASAMENT**

Având în vedere situația topografică a terenului, orientarea solară din amplasament, soluția adoptată prevede:

- amplasarea construcției de locuit în partea de nord-vest a terenului, la distanța de 2,90 m față de limita de proprietate posterioară, respectiv 3,90 m față de limita de proprietate laterală.

### **ACCESURI**

În soluția adoptată este prevăzut un acces principal în clădirea de locuit, propus la fațada principală (latura sud-estică a locuinței).

### **RETRAGERI MINIME**

Amplasamentul propus pentru LOCUINTA P+M asigură următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate, respectiv față de construcțiile învecinate:

SUD VEST min. 3,90 m față de imobil NC/CF 72322, proprietate privată, teren

agricol fara constructii existente  
 NORD VEST min. 2,90 m fata de imobil NC/CF 72322, proprietate privata, teren agricol fara constructii existente;  
 NORD EST min. 11,45 m fata de imobil NC/CF 66725, proprietate privata, respectiv la min 12,80 m fata de cnstructia de locuit P;  
 SUD EST min. 12,97 m fata de limita de proprietate stradala, respectiv 10,97 fata de imprejmuirea stradala (retrasa cu 2,00 m de la aliniament)

#### *DESCRIEREA FUNCTIONALA - Principale caracteristici ale constructiei propuse*

Constructia propusa a fi realizata in incinta imobilului care genereaza PUD se incadreaza in urmasorii indicatori:

- **cladire de locuit unifamilara** cu 3 camere de locuit (camera de zi si 2 dormitoare si dependinte), avand regim mic de inaltime, cu amplasament independent pe lot, avand incaperi cu functionalitate si suprafete estimate:
  - functionalul si dimensionarile ale incaperilor in concordanta cu reglementarile stabilite prin Legea locuintei nr. 114/1996 si cu respectarea ORDINULUI nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate;
  - regim de inaltime - 2 niveluri (P+M);
  - inaltime maxima - 6,50 m  
(la streasina, raportat la CTS, in zona de acces)  
- 8,50 m  
(la coama, raportat la CTS, in zona de acces)
  - dimensiuni planimetrice - max 15,52 x 12,14 m
  - suprafata construita - 146,35 mp
  - suprafata desfasurata - 292,70 mp.

#### *SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ*

Pentru realizarea construcțiilor propuse, se propune următorul sistem constructiv:

- infrastructura construcției este tip fundații continue sub pereți structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 și elevație din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistență a clădirii este alcatuita din zidarie portanta, cu samburi grinzi si planseu din beton armat, turnat monolit.
- inchiderile exterioare din zidarie de caramida de 25 cm grosime, cu protectie termica la exterior executata cu placi de vata minerala de 20 cm grosime.
- planșeul peste parter, realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele direcții cu bare independente de tip PC 52;
- izolatiea termica a planseului, in pod. este prevazuta a fi executata cu saltele de vata minerala de 20 cm grosime;
- acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat, in patru ape. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru asigurarea împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn ale planseului și șarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și antiseptice. Elementele din lemn care intră în contact cu suprafețe de beton sau zidarie se vor proteja prin separarea cu straturi hidroizolante.
- streasina (cu capriori aparenti) de cca 90 cm latime
- invelitoare de tigla ceramica (sau tabla protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit
- pazie lemn, culoare maro mat sau negru antracit
- jgheaburi semirotonde, tabla maro mat sau antracit
- sunt prevăzute tencuieli de var ciment la pereții interiori, cu vopsitorii de var lavabil executate pe glet, iar pentru pereții exteriori, peste termosistem zugraveli exterioare (culoare crem, crem deschis), cu granulatii diferite executate în campuri separate prin nuturi;
- în spatiile de circulatie sunt prevazute pardoseli din gresie ceramica.

- în încăperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică si placaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
- în încăperile de locuit sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplarie exterioara este prevazuta a fi executata din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplarie interioara din lemn;
- în jurul clădirii se prevede, perimetral, se prevede executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
- sunt prevazute instalatii interioare de apa-canal, electrice, gaze naturale si termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.- *Instalatii*

Locuinta va fi echipata cu instalatii interioare (apa-canal, energie electrica, gaze naturale) alimentate / racordate la rețelele de distributie existente in zona. Incalzirea si furnizare de apa calda se va asigura prin sisteme termice locale, la care agentul termic este asigurat de centrale termice / gaz natural.

### **C amenajare incinta - sistematizare verticala, imprejmuire, spatii verzi si plantate**

#### **- sistematizare verticala**

Avand in vedere caracterul interventiei urbanistice propusa in imobilul care genereaza PUD (CAD 72323), cat si caracteristicile topografice ale terenului, pentru realizarea obiectivului de investitii dorit de cate investitor, in solutia adoptata pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, SI IMPREJMUIRE TEREN" **nu sunt necesare lucrari deosebite de terasamente / sistematizare pe verticala.**

#### **- imprejmuire**

Solutia adoptata prevede realizarea imprejmuirii pe laturile nord, est si sud, cu amplasament retras cu 30 cm fata de limitele de proprietate, iar pentru imprejmuirea stradala se prevede realizarea imprejmuirii cu amplasament retras cu 2,00 m fata de limita de proprietate. Sunt propuse urmatoarele solutii constructive:

- *imprejmuire stradala* in lungime de 27.63 m la calea de acces, cu o poarta de acces carosabil de 4,00 m latime in doua canate si o poarta de acces pietonal de 1,20 m latime;
  - sistemul constructiv propus este acatuit din gard transparent cu inaltime maxima de 1,80 m, alcatuit din: fundatie continua de beton, elevatie de cca 40 cm inaltime, stalpi din zidarie si panouri confectionate din profile metalice, vopsitorii culoare negru mat.
- *imprejmuiri laterale si posterioare* in lungime totala de 86,70 m;
  - sistemul constructiv propus este acatuit din gard opac cu inaltime maxima de 2,00 m, alcatuit din: fundatie continua de beton, stalpi din profile metalice si panouri de gard din tabla profilata.

#### **- spatii verzi si plantate**

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 50% din suprafata totala pentru spatiile verzi amenajate pe parcela pentru: plantari de arbori decorativi, arbusti, infiintarea de covoare florale, suprafete inierbate, plantatii de protectie de regula in proximitatea limitelor de proprietate.

Detalierea categoriilor de lucrari necesare pentru realizarea acestui obiectiv se va face la urmatoarele faza de proiectare.

La elaborarea urmatoarelor etape de proiectare se va avea in vedere conformarea la cerintele Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, precum si cerintelor din normativul de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P P118/99.

Indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcțiilor propuse sunt prevazuti în plansa PUD 03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

### 3.3 organizarea circulațiilor in zona

---

În cadrul PUD s-au analizat relațiile amplasamentului cu rețeaua de drumuri a zonei (existent și propus în perspectivă), precum și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Planul Urbanistic de Detaliu, prin soluția adoptată respectă reglementările urbanistice stabilite prin PUG pentru circulația în zona, respectiv:

- menținerea *căii de acces existente*, (circulație publică - stradă de cat. a VI-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus), pentru o circulație bidirecțională (2 benzi), cu supralargire pentru asigurarea spațiului de retragere a mijloacelor auto;
- asigurarea și în zona aferentă imobilului a unui profil transversal de minim 6,05 m între împrejuririle proprietăților laterale, acatuit din platforma carosabilă (pietruită) de 5,50 m lățime, pentru o circulație bidirecțională (2 benzi), fiind prevăzută pe lățile cu acostament înierbat de 0,55 m lățime ;
  - \*pentru realizarea acestui profil transversal, se propune realizarea împrejuririi stradale pe un aliniament retras cu 2,00 m de la limita de proprietate strădală.
- pentru asigurarea accesurilor în incintă, soluția adoptată prevede amenajarea corespunzătoare a accesului existent în zona intersecției str. BOTOS și str. PILOPILOR.

### 3.4 regimul juridic și circulația terenurilor

---

*Juridic* imobilul care generează prezentul PUD, situat în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str. BOTOS nr. 2, este identificat prin parcela cadastrală CAD nr. 72323, proprietate privată cu terenul în suprafața 861 mp, având categoria de folosință actuală *teren arabil*.

Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat și aprobat în anul 1999), teritoriul studiat se găsește în **UTR nr 38 – “CARAMIDARIEI”**, pentru care se reglementează funcțiunea dominantă:

**LMrf1** – *subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban;*

Pentru imobilul studiat, **funcțiunea propusă** pentru realizarea obiectivului:

**“CONSTRUIRE LOCUINȚA P+M, și ÎMPREJMUIRE TEREN” este în concordanță cu funcțiunea urbanistică a amplasamentului.**

Realizarea obiectivului dorit de către inițiatori, respectiv efectuarea lucrărilor de construire aferente, implică modificări ale regimului juridic existent al imobilului care generează PUD:

- asigurarea și în zona aferentă imobilului a unui profil transversal de minim 6,05 m între împrejuririle proprietăților laterale, acatuit din platforma carosabilă (pietruită) de 5,50 m lățime, pentru o circulație bidirecțională (2 benzi), fiind prevăzută pe lățile cu acostament înierbat de 0,55 m lățime, respectiv trecerea în circulație publică a suprafeței de teren de 51,28 mp (5,95% din suprafața de teren a imobilului), prin retragerea cu 2,00 m a împrejuririi stradale de la aliniamentul strădal în lungime de 27,63 m.

### 3.5 regimul de aliniere

---

Criteriile care au stat la baza determinării condițiilor urbanistice ale amplasamentului propus au fost următoarele:

a.  *Criterii compositionale*

- zonificarea clara a funcțiunilor dezvoltate pe această parcelă de teren;
- realizarea unui front reprezentativ către artera de circulație adiacenta amplasamentului;
- păstrarea unor relații neconflictuale cu construcțiile existente din vecinătăți;
- marcarea volumelor construcției ca răspuns la tema de proiectare precum și a accesurilor în clădire;

b.  *Criterii funcționale*

- asigurarea suprafețelor construite necesare satisfacerii așteptărilor inițiatorului, corespunzătoare în același timp cu procentul de ocupare la sol recomandat în zonă;
- adaptarea construcțiilor la teren, prin adoptarea soluțiilor de sistematizare verticală care să permită accese ușoare în clădire, dar și evacuarea naturală a apelor pluviale;
- stabilirea limitelor impuse de necesitatea rezervării de teren pentru accese carosabile și pietonale, etc.

*Retragerea obligatorie de la aliniamentul stradal* a fost determinată de necesitatea realizării, în zona aferentă imobilului care generează PUD, a unui profil stradal de min. 6,05 m strazii BOTOS.

La baza determinării amplasamentelor propuse au fost avute în vedere următoarele:

- evitarea de generării de disfuncționalități pentru construcțiile existente ori previzibile a fi construite în vecinătatea amplasamentului;
- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare noului obiectiv în concordanță cu procentul de ocupare la sol acceptat în zonă;
- necesitatea adaptării la particularitățile terenului de amplasament.

Soluția de amplasament propusă pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, SI IMPREJMUIRE TEREN" are în vedere asigurarea unor retrageri față de limitele de proprietate și față de construcțiile învecinate:

SUD VEST min. 3,90 m față de imobil NC/CF 72322, proprietate privată, teren agricol fără construcții existente

NORD VEST min. 2,90 m față de imobil NC/CF 72322, proprietate privată, teren agricol fără construcții existente;

NORD EST min. 11,45 m față de imobil NC/CF 66725, proprietate privată, respectiv la min. 12,80 m față de construcția de locuit P;

SUD EST min. 12,97 m față de limita de proprietate stradală, respectiv 10,97 m față de împrejmuirea stradală (retrasă cu 2,00 m de la aliniament)

Retragerile față de limitele de proprietate propuse reprezintă limite admisibile de construire și sunt ilustrate în planșa PUD 03 – Reglementări Urbanistice.

### **3.6 regimul de înălțime**

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirilor solicitate prin temă de către inițiator;
- necesitățile compoziționale arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios în zona în care se regăsește amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimile clădirilor din zonă.

Pentru investiția propusă a se realiza pe acest amplasament - *CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, SI IMPREJMUIRE TEREN* este stabilit următorul regim înălțime:

- regim de înălțime - 2 niveluri (P+M);
- înălțime maximă - 6,50 m

(la streasina, raportat la CTS, in zona de acces)

- 8,50 m

(la coama, raportat la CTS, in zona de acces)

### 3.7 utilizarea terenului

Pentru realizarea obiectivului **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, SI IMPREJMUIRE TEREN**, in BOTOSANI, pe str. BOTOS nr. 2, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurat construite, la suprafața de 861 mp detinuta de catre initiator in proprietate.

Indicatorii urbanistici (POT / CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regasesc pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice.

### 3.8 spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare construcțiilor propuse, s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent – *arabil*.

Prin realizarea noului obiectiv se propune schimbarea utilizarii existente a unor suprafețe de teren din *teren arabil* in *teren arabil*, urmarind in acelasi timp obtinerea unei ponderi satisfacatoare a suprafețelor destinate spațiilor verzi si plantate.

In soluția propusă (PUD 03 – reglementari urbanistice) se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (cladiri si circulatii), in zona aferenta obiectivului să fie mentinute suprafețele de teren amenajate pentru spatii verzi si plantate, ce insumeaza 555,96 mp, suprafața care reprezinta o pondere de 64,57% din suprafața terenului de amplasament

### 3.9 bilanț teritorial

Bilanțul teritorial aferent zonei studiate privind prezenta interventie urbanistica, atat pentru situatia existenta cât și pentru cea propusa este detaliat pe planșele PUD 02 – plan amplasament situație existenta, respectiv PUD 03 – reglementari urbanistice

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafața de teren detinuta in proprietate de catre initiatori, este insotit de urmatorii indicatori:

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>existent</b>		<b>propus</b>	
		mp	%	mp	%
<b>suprafata totala teren</b>		<b>861.00</b>	<b>100.00</b>	<b>861.00</b>	<b>100.00</b>
<b>CAD 72323</b>	proprietate privata persoana fizica				
CAD 72323	<b>circulatii</b> (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	<b>158.69</b>	<b>18.43</b>
	din care trecut in circulatie publica	0.00	0.00	51.28	5.96
	<b>constructii</b>				
	SC	0.00	0.00	<b>146.35</b>	<b>17.00</b>
	SD	0.00		<b>292.70</b>	
	<b>spatii verzi si plantate</b>	0.00	0.00	<b>555.96</b>	<b>64.57</b>
	<b>POT %</b>	<b>0.00</b>	propus	<b>17.00</b>	
	<b>CUT</b>	<b>0.00</b>	propus	<b>0.34</b>	

### 3.10 echipare tehnico edilitară

Avand in vedere situatia existenta in zona de amplasament, privitor la nivel de asigurare cu utilitatile necesare activitatii curente de depozitare si desfacere "angro" produse alimentare, cat si caracteristicile de realizare a obiectivului de investitie **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, si IMPREJMUIRE TEREN**, prin solutia adoptata se prevad urmatoarele:

Alimentare cu apa:

- racord subteran, contorizat, la reseaua de distributie apa potabila existenta in profilul transversal al caili de acces;
- instalatiile de incinta urmeaza a alimenta consumatorii prevazuti in noua constructie de locuit edificata in imobil;
- alimentarea cu apă rece va fi executata din conducte de polietilenă de înaltă densitate dimensionate spre punctele de consum funcție de debitul necesar pe fiecare ramură în parte. Conductele se vor poza în săpătură la min - 1.10 m adâncime si vor fi montate pe un pat de nisip de 10 cm.
- dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu apa a obiectivului se va asigura in fazele urmatoare de proiectare;

Canalizare menajera:

- apele uzate, provenite de la noii consumatori, prin intermediul instalatiilor propuse pe amplasament (camine de vizitare si racord, conducte de canalizare), sunt dirijate si preluate in sistemul public de canalizare existent in profilul transversal al caili de acces.
- apele pluviale provenite de pe acoperis si de pe platformele carosabile din incinta vor fi dirijate catre un bazin de retentie subteran, urmand, a fi valorificate pentru intretinerea spatiilor verzi dn incinta imobilului.
- sistemul local de canalizare propus pe amplasament se va executa din teava de PVC cu diametrul de 125 mm. Conductele se vor poza in sapatura la o adancime de minim - 1,1 m, asigurandu-se si pantele de scurgere.
- se are in vedere ca indicatorii de calitate ai apelor uzate se inscriu din punct de vedere cantitativ in limitele maxime admise de NTPA 001/2005 si in NTPA 002/2005 pentru apele evacuate. Dimensionarea si detalierea sistemului de canalizare apa se va asigura in fazele urmatoare de proiectare;

*Alimentare cu energie electrică*

- Imobilul beneficiaza de posibilitatea racordarii la retelele urbane de distributie energie electrica (LEA), cu traseu in profilul transversal al caili de acces.
- Distribuția energiei electrice se va face de la TGD din care se vor alimenta o serie de tablouri locale dimensionate corespunzător puterii instalate și echipate cu întrerupător automat.
- Dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu energie electrica se va asigura in fazele urmatoare de proiectare.

*Alimentare cu gaz natural*

- Imobilul beneficiaza de posibilitatea bransarii la retelele urbane de distributie gaze naturale cu traseu in profilul transversal al caili de acces, pe latura sudica a acesteia.
- Distribuția se va face de la firida de bransament amplasata la limita de proprietate.
- Dimensionarea si detalierea sistemului de alimentare cu gaze naturale se va asigura in fazele urmatoare de proiectare.

*Incalzire*

- Pentru asigurarea incalzirii incaperilor din cladirile propuse si furnizarea de apa

calda menajera, se prevede infiintarea unui sistem local de incalzire, alcatuit dintr-o centrala termica / gaz natural, coloane interioare de incalzire si radiatoare.

#### *Salubritate / Colectarea si depozitarea deseurilor*

- Activitatea curenta a obiectivului nu este generatoare a unui volum mare de deseuri. Deseurile menajere, urmeaza a fi colectate selectiv, in pubele amplasate in interiorul incinti imobilului, si evacuate de catre operatorul local de gospodarie comunala.

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de
- Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului inconjurator.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 38C/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

## 4 concluzii

Propunerea de interventie urbanistica precum si reglementarile urbanistice aferente, care privesc realizarea obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, si IMPREJMUIRE TEREN" in municipiul BOTOSANI, pe strada BOTOS nr. 2, este rezultata urmare unei analize multicriteriale care a avut in vedere atat situatia existenta cat si a tendintele de perspectiva previzibil a se dezvolta in zona rezidentiala de intravilan a municipiului in care se gaseste localizat amplasamentul.

Obiectivul de investitie propus este o investitie privata, finantata integral din surse proprii ori constituite in acest scop.

Functionalitatea obiectivului propus a fi realizat pe acest amplasament, este admisa in caracterul functional al zonei, asa cum este cerut prin PUG municipiul BOTOSANI aprobat pentru **UTR nr 38 – "CARAMIDARIEI"** si PUZ aprobat prin HCL nr. 106 si 255 / 2009 pentru propunerea solutiei optime de dezvoltarea si consolidarea in parcela a functiunii urbanistice dominante in UTR.

Solutia adoptata pentru realizarea acestui obiectiv de investitie prevede:

- **mentinerea si consolidarea** in parcela NC/CF 72323 a **functionalitatii urbanistice reglementata prin PUG** pentru acest imobil cu urmatorii **indicatori urbanistici**:
  - suprafata de teren **861,00 mp**, din care
  - trecut in circulatie publica **51,28 mp**
  - construire cladire de locuit **1 locuinta** unifamiliara, SC=146,35 mp cu 3 camere de locuit
  - regim de inaltime propus **2 niveluri (P+M)**  
**Hmax = 6,50 m**  
\* la streasina, raportat la CTS, in zona de acces
  - construire imprejmuire teren **stradal**, L=27,63 m, Hmax=1,80m, transparent;  
**lateral si posterior**, L=86,70 m, Hmax=2,00m, opac;
  - procent de ocupare a terenului propus  
(in concordanta cu art. 7.3.2.b.24, al. e din RLU aferent PUG aprobat)  
**POTmax = 17,00%**
  - coeficient de utilizare a terenului propus  
**CUTmax = 0,34**

În condițiile reglementărilor propuse prin prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, zona de amplasament va câștiga în calitate prin consolidarea funcțiunii rezidențiale/de locuire in parcela cat si datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și întăririi fronturilor existente in zona strazii BOTOS.

---

ÎNTOCMIT,

martie 2026      arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ