

FAZA: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU**

DENUMIRE
PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
TEREN**

ADRESA: **Botoșani, Str. Drumul Tătarilor, nr.67E, CF/NC71829**

BENEFICIAR: **AVÎRVĂREI ILIE ȘI AVÎRVĂREI MIHAELA-GABRIELA**

PROIECTANT: **S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.**
Proiect nr. 5557/2026
arh. Haralamb Constantin

COORDONATOR
URBANISM: **arh. Tulbure Mihai**

BORDEROU

Părți scrise

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism
- Contract de vanzare cumparare
- Aviz Delgaz Grid electrica
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

Părți desenate

- A.01: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ;
- A.02: PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ;
- A.03: REGLEMENTĂRI URBANISTICE;
- A.04: CIRCULAȚIA TERENURILOR;
- A.05: REGLEMENTARI EDILITARE;

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	4
1.1.	<i>Date de recunoaștere a documentatiei</i>	4
1.2.	Obiectul lucrării	4
2.	ÎNCADRARE IN ZONĂ.....	4
2.1.	<i>Situarea obiectului în cadrul localității</i>	4
2.2.	<i>Prescripții si reglementari din documentatii de urbanism elaborate</i>	4
2.3.	Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD.....	5
3.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
a)	<i>Accesibilitatea la căile de comunicații</i>	5
b)	<i>Suprafața ocupată, limite si vecinatati</i>	5
c)	<i>Suprafețele de teren construite și pe cele libere.</i>	5
d)	<i>Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic</i>	6
e)	Funcțiunile clădirilor.....	6
f)	Regimul juridic al terenurilor.....	6
g)	Echiparea existentă	6
4.	REGLEMENTĂRI	6
a)	Obiectivele noi solicitate prin tema – program.	6
c)	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.	6
d)	Capacitatea, suprafața desfășurată.	7
e)	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	7
f)	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.....	7
g)	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.	7
h)	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.	7
i)	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.	7
j)	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	7
k)	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	7
l)	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.	7
m)	Lucrări de sistematizare verticală necesare	7
n)	Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).	8
o)	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).	8
a)	Consecințele realizării obiectivelor propuse.	9
b)	Măsurile ce decurg în continuarea PUD.	9

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **”Construire locuință, anexă gospodărească și împrejmuire teren”**, Str. Drumul Tătarilor, nr.67E, CF/NC71829, Botoșani

Inițiator (beneficiar): AVÎRVĂREI ILIE ȘI AVÎRVĂREI MIHAELA-GABRIELA

Elaborator: S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L., Bld. Mihai Eminescu, NR. 43, SC.A, ET.2, Botoșani, TEL: 0744882961

Data elaborării: **2026**

1.2. Obiectul lucrării

Scopul și importanța obiectivului de investiții îl reprezintă determinarea utilizării terenului aparținând domeniului privat al inițiatorilor documentației de urbanism, în suprafață de 1580,00mp, în scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

Documentația P.U.D. de față are la bază Tema de proiectare înaintată de beneficiar - inițiator precum și **Certificatul de Urbanism nr. 43 din 02.02.2026**, eliberat de Primăria Municipiului Botoșani

Tema program prevede realizarea a trei obiective pe terenul studiat:

- determinarea utilizării terenului aparținând domeniului privat al inițiatorilor documentației de urbanism, în suprafață măsurată de 1580,00mp, în scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
- asigurarea circulațiilor auto și pietonale la parcela destinată construirii.
- Reabilitarea spațiului verde adiacent amplasamentului propus afectat de lucrările de construire

2. ÎNCADRARE IN ZONĂ

2.1. Situarea obiectului în cadrul localității

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul Municipiului Botoșani la adresa Str. DRUMUL TĂTARILOR, NR.67E, CF/NC71829.

Terenul aferent imobilului, pe care se dorește edificarea construcției locuință unifamilială, este proprietate a inițiatorului documentației de urbanism, AVÎRVĂREI ILIE ȘI AVÎRVĂREI MIHAELA-GABRIELA

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat:

*Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat în partea sud-estica a municipiului Botoșani caracterizată prin construcții cu caracter rezidențial, comercial, industrial sau pentru transport. Amplasamentul studiat aparține **unitatii teritoriale de referință nr.57**, subzona funcțională LMre1 – subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban, **FUNCTIONE DOMINANTA LMu1** – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P,P+1, P+2 (până la 10m) – zona de impozitare „D”.*

2.2. Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform reglementarilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local BOTOSANI, imobilul studiat (teren) se afla în **UTR nr. 57 – interdicție de construire până la întocmire și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu** .

Tipul zonei încadrate în Unitatea Teritorială nr. 57 este **LMre1** –subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban.

Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare Plan urbanistic de detaliu.

Conform documentatiei faza P.U.G. aprobat R.L.U. aferent sunt permise de realizarea de constructii de tip rezidențial.

2.3. Concluzii din documentatiile elaborate cu PUD

Propunerile pe care le înainteaza investitorul vin în concordanta cu functiunile existente in zona si **UTR 57** este **LMre1** – *subzona exclusiv rezidențială de tip rural, și este în corelare cu tendința de dezvoltare urbanistică raportată la subzona funcțională dominantă în UTR57 - **LMu1** subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P,P+1, P+2 (până la 10m).*

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a) Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul domeniul privat destinat obiectivului ce face obiectul prezentei documentatii, este amplasat în Jud. Botoșani, mun. Botoșani, strada Drumul Tătarilor, nr.67E, CF/NC71829, cu o suprafata măsurată studiată de 1580,00mp, identificat prin CF/NC 71829.

Pe latura sud-vestica a amplasamentului se afla aleea de acces CF/NC53086, cale de acces proprietate privata in cota de 1/12 aparținand inițiatorilor documentației de urbanism, reglementată prin documentatia de urbanism aprobată prin HCL 237/2013, de categoria IV, cu doua benzi de circulație, cu o lățime de cca 9,90m și prevăzută cu loc de întoarcere, ce va permite deservirea imobilului propus prin continuare profilului stradal reglementat până în zona ce se va amenaja accesul la parcelă, pe o distanta de maxim 12m.

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Suprafața terenului proprietate a inițiatorului documentației de urbanism:	1580,00mp
Suprafața terenului cale de acces, proprietate aflată în cota parte de 1/12 a inițiatorilor documentației, identificat prin CF/NC 69813	927,00mp
Situarea terenului față de vecinătăți:	
S-V (limita frontala):	Proprietate privată cale de acces, proprietate aflată în cota parte de 1/12 a inițiatorilor documentației, identificat prin CF/NC 53086 și proprietate privată, CF/NC 71828
S-E (limita laterală-dreapta):	Proprietate privată, CF/NC 54586
N-E(limita posterioara):	Proprietate privată, CF/NC 69722
N-V (limita laterală-stânga):	Proprietate privată, teren fara date cadastrale actualizate

Terenul studiat, neconstruit, este inclinat pe direcția S-N conform ridicării topografice, diferenta de nivel fiind de cca 1,0m. Nu sunt necesare lucrări deosebite de sistematizare a terenului in scopul construirii obiectivului propus.

Indicatorii urbanistici:

procent de ocupare existent 0,00%

coeficient de utilizare a terenului existent 0,00

c) Suprafețele de teren construite și pe cele libere.

Terenul studiat nu este amplasat intr-o zonă de circulatie importantă, este într-o zonă cu

construcții rezidențiale și este neconstruit; terenul este liber de sarcini.

d) **Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic**

Subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban și rural, clădiri P,P+1, P+2 (până la 10m). În zonă sunt edificate în general imobile cu caracter rezidențial.

e) **Funcțiunile clădirilor.**

În zona studiată sunt construite imobile de tip urban, zona tip LM, subzonele **LMre1** - subzona exclusiv rezidențială de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban, și **LMu1** – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P,P+1, P+2 (până la 10m).

f) **Regimul juridic al terenurilor**

În zona studiată se identifica terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice și domeniul public și privat al Municipiului Botoșani. Accesul la amplasamentul studiat se realizează din Str. Drumul Tătarilor, prin alea de acces privată a persoanelor fizice proprietari de imobile în zona, identificată prin CF/NC 53086.

g) **Echiparea existentă.**

În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează:

- Alimentare cu apă și canalizare: În zona există dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apă rece – construcția se va branșa la rețeaua existentă în profilul stradal al drumului public Dr.Tătarilor.

- Alimentarea cu energie electrică: În zona există rețele de energie electrică și de telecomunicații inclusiv iluminat public. Construcția existentă se va branșa la rețeaua de energie electrică existentă în drumul public Dr.Tătarilor.

- Telefonizare - nu este cazul.

- Evacuarea apelor menajere – construcția se va branșa la bazinul vidanjabil etanș propus pe parcela, iar vidanjarea se va realiza conform contractului de servicii încheiat cu firma autorizată..

- Alimentare cu gaze naturale – construcția se va branșa la rețeaua existentă în profilul stradal al drumului public și prin extinderea rețelei existente pe CF 53086.

4. REGLEMENTĂRI

a) **Obiectivele noi solicitate prin tema – program.**

La întocmirea P.U.D. de față s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul amplasamentului studiat în concordanță cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Tema-program propusă de beneficiar este și construirea unui spațiu destinat locuirii – locuință unifamilială și a unei anexe gospodărești ce se va utiliza ca spațiu de depozitare.

b) Dimensiuni lot destinat construirii

- aliniament spre Sud-Vest - 49,49m + 6,07m (zona acces)
- latura dreapta spre Sud-Est – 15,86m
- latura posterioară spre Nord-Est – 57,77m
- latura stanga spre Nord - Vest – 34,76m

c) **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.**

Locuința unifamilială propusă este destinată locuirii de tip individual.

Suprafata construită a locuinței propuse = 168,00mp

Suprafata construită a anexei propuse = 18,00mp (construcție independentă structural)

d) **Capacitatea, suprafața desfășurată.**

Se propune realizarea unei locuințe unifamiliale parter + 1etaj.

Suprafață Construită locuință propusă $Sc = 168mp$

Suprafata Construită locuință desfășurată propusă $Sdc = 354 mp$

Suprafață Construită anexă propusă $Sc = 18,00mp$

Suprafata Construită anexă desfășurată propusă $Sdc = 18,00mp$

Suprafata circulației de incintă = $60,65mp$

Suprafață spații verzi = $1273,35mp$

e) **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.**

Locuința propusă va avea un design modern ce se încadrează caracterului arhitectural existent în vecinătate.

f) **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

- respectarea și menținerea funcțiilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament;
- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului
- specific construcțiilor rezidențiale;
- prin materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și plastica arhitecturală a construcțiilor existente și propuse.

g) **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.**

Se va menține specificul arhitectural de identificare a construcțiilor existente pe diverse amplasamente în vecinătate și în municipiu.

h) **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.**

Terenul din amplasament nu prezintă caracteristici speciale, în sensul existenței de copaci pe amplasament.

i) **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.**

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al construcțiilor existente în vecinătatea amplasamentului, fiind o zonă peponderent cu clădiri rezidențiale.

j) **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Prin destinația sa OBIECTIVUL propus nu va influența mediul înconjurător din punct de vedere ecologic sau al poluării .

k) **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte OBIECTIVE decât cel din zona studiată.

l) **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.**

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren, prin reabilitarea spațiului degradat de lucrările de construcții.

m) **Lucrări de sistematizare verticală necesare.**

Realizarea investiției propuse nu necesită lucrări de sistematizare verticală semnificative.

n) **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).**

Alinierea construcțiilor propuse

Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății la stradă se află la:		-
Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:	S-V (stradal – aliniament):	3,00 m (30m pana la accesul la parcela)
	N-E (posterior):	9,50m
	S-E (lateral-dreapta):	37,66 m
	N-V (lateral-stanga):	5,00m

Înălțimea construcțiilor

Corp unic cladire cu (H raportat la cota sistematizată a terenului), coroborat cu Art. 7.3.2.a.22. din R.L.U.B , înălțimea maximă a construcțiilor, reglementată prin prezeta documentație, sunt:

- H max. la cornișă locuință - 6,50m;
- H max. la cornișă anexă - 3,50m;

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	1502.00	100.00	1502.00	100.00
SPATIU VERDE	0.00	0.00	1273.35	84.78
PIETONAL	0.00	0.00	11.65	0.78
CAROSABIL/PLATFORMA BETONATA	0.00	0.00	49	3.26
CONSTRUCTIE Sc locuinta	0.00	0.00	168.00	11.19
CONSTRUCTIE Sc anexa	0.00	0.00	18.00	1.20
Constructii Sdc	0.00		354.00	0.24
Constructii Sdc /calcul CUT	0.00	0.00	255.36	0.17
P.O.T.	0.0		11.2	
C.U.T.	0.00		0.17 max. 0.18	

Construcțiile propuse au structură independentă, astfel că indicatorii de densitate propuși se calculează conform art. 7.3.2.a.24, respectiv cu excepția clădirii independente de clădirea de locuit și care are funcțiunea de anexă:

- procent de ocupare propus POT = 11,19 – max 18%
- coeficient de utilizare a terenului propus CUT = 0,17 – max. 0,18

o) **Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).**

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta dupa cum urmeaza:

- Alimentare cu apa si canalizare: In zona exista dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apa rece – se va branșa la rețeaua existentă in profilul stradal al drumului public str. Dr. Tărarilor.

- Alimentarea cu energie electrica: In zona exista rețele de energie electrică si de telecomunicatii inclusiv iluminat public. Imobilul se va branșa la rețeaua existentă in profilul stradal al drumului public str. Dr. Tărarilor.

- Telefonizare – nu este cazul.
- Evacuarea apelor menajere – construcția se va branșa la bazinul vidanjabil etanș propus pe parcela, iar vidanjabarea se va realiza conform contractului de servicii încheiat cu firma autorizată..

CONCLUZII

a) Consecințele realizării obiectivelor propuse.

Realizarea investiției propuse crează un spațiu rezidențial, destinat locuirii de tip individual și îmbunătățește aspectul arhitectural al zonei.

b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD.

- Pregătirea amplasamentului.
- Refacerea și amenajarea întregii suprafețe de teren studiate prin PUD.
- Propunerile cuprinse în P.U.D. de față vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Botoșani, investitorul va putea trece la fazele P.T. și D.E., în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Întocmit

arh. Constantin Haralamb

Verificat

arh. Constantin Haralamb

Coordonator urb.

arh. urb. Mihai Tulbure