NORD DESIGN STUDIO
Com. Ungureni, Loc. M.Viteazu, str. Principala, nr.1 mun. Botosani
Reg. com.: J7/580/2020, CUI: 43214903
Tel:0760685700, e-mail : nds.bt20@gmail.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

PENTRU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P

BENEFICIAR:	[redacted]
AMPLASAMENT:	mun. Botoșani, str. Aluniș nr. 32, județul Botoșani
PROIECT:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P
FAZA:	P.U.D. — Plan Urbanistic de Detaliu
NR. PROIECT:	2609 / 2026
ELABORATOR:	NORD DESIGN STUDIO
DATA:	Martie 2026

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ
Șef proiect	arh. Alexandru Harabagiu	
Coordonator urbanism	urb. M. Tulbure	
Edilitare	ing. I. Gorbanescu	

Listă vecini

Orientare	Nr. CF	Nume	Adresă
Nord-Est	58470	[redacted]	Str. Aluniş, nr. 32, Mun. Botoșani
Nord-Vest	72464	Str. Aluniş	Domeniul public, Mun.Botoșani
Sud-Vest	61619	[redacted]	Str. Aluniş, nr. 24, Mun. Botoșani
Sud-Est	55610 70948	[redacted]	Str. Aluniş, nr. 34, Mun. Botoșani

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou
- Lista de responsabilități
- Memoriu justificativ (Cap. I – IV)
- Certificat de Urbanism nr. 181 din 25.03.2026
- Contract de vânzare autentificat nr. 779 din 25.02.2026 (act de proprietate)
- Extras de carte funciară CF 72836

B. PIESE DESENATE

- A.01 – Plan de încadrare în zonă
- A.02 – Plan de situație existentă
- A.03 – Reglementări urbanistice
- A.04 – Reglementări edilitare / circulația terenurilor
- Plan de situație topografic (vizat O.C.P.I.)

CUPRINS

A. PIESE SCRISE....4
B. PIESE DESENATE....4
INTRODUCERE ȘI DATE DE IDENTIFICARE....6
1.1. Date de identificare ale investiției....6
1.2. Beneficiarul și Proiectantul....6
1.3. Obiectul P.U.D. și necesitatea elaborării....6
1.4. Încadrarea în localitate....6
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (ETAPA DE DIAGNOSTIC)....7
2.1. Delimitarea obiectivului studiat....7
2.2. Regimul juridic al imobilului....7
2.3. Regimul economic....7
2.4. Regimul tehnic și analiza critică....7
2.5. Evidențierea disfuncționalităților....7
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ (REGLEMENTĂRI)....8
3.1. Asigurarea accesibilității....8
3.2. Racordarea la rețelele edilitare....8
3.3. Amplasarea și conformarea construcțiilor....8
3.4. Indicatori urbanistici propuși....8
3.5. Relații estetice și funcționale cu vecinătatea....9
3.6. Compatibilitatea funcțiunilor....9
3.7. Designul și conformarea spațiilor....9
CONCLUZII ȘI INDICATORI SINTETICI....9
4.1. Bilanț teritorial....9
4.2. Ilustrarea urbanistică a soluției....9

MEMORIU JUSTIFICATIV

INTRODUCERE ȘI DATE DE IDENTIFICARE

1.1. Date de identificare ale investiției

Denumirea obiectivului: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P**

Amplasament: mun. Botoșani, str. Aluniș nr. 32, județul Botoșani, CF/NC 72836, parcela pc 279, cu suprafața măsurată de 1.000,00 mp.

Faza de proiectare: P.U.D. — Plan Urbanistic de Detaliu

Număr proiect: 2609 / 2026

1.2. Beneficiarul și Proiectantul

Beneficiari / Inițiatori: [redacted] cu domiciliul în mun. Botoșani, str. Aluniș nr. 32, județul Botoșani.

Elaborator: **NORD DESIGN STUDIO** — Com. Ungureni, Loc. Mihai Viteazu, str. Principală nr. 1, mun. Botoșani, J7/580/2020, CUI 43214903, tel. 0760685700, e-mail nds.bt20@gmail.com.

Șef proiect: arh. A. Harabagiu

Coordonator urbanism: urb. M. Tulbure

Data elaborării: Martie 2026

1.3. Obiectul P.U.D. și necesitatea elaborării

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are ca scop determinarea condițiilor de construire pe terenul în suprafață de **1.000,00 mp**, în vederea realizării obiectivului „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P”, conform Certificatului de Urbanism nr. 181 din 25.03.2026, emis de Primăria Municipiului Botoșani.

Elaborarea P.U.D. este solicitată în mod expres prin Certificatul de Urbanism, terenul fiind grevat de o interdicție temporară de construire până la întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu și aprobarea acestuia în Consiliul Local al municipiului Botoșani. P.U.D. detaliază prevederile Planului Urbanistic General și stabilește condițiile de amplasare, conformare volumetrică și servire edilitară a construcțiilor propuse.

Obiectivele principale ale documentației sunt:

- determinarea modului de utilizare a terenului și a condițiilor de amplasare a construcțiilor;
- asigurarea circulațiilor auto și pietonale, precum și a acceselor la parcelă;
- reabilitarea și amenajarea spațiului verde, refacerea terenului afectat de lucrări.

1.4. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Aluniș nr. 32, în **Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. nr. 52**, subzona funcțională LMu1 — subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cu regim de înălțime P, P+1, P+2 și înălțimi de până la 10 m.

Prevederile P.U.G.: terenul este situat în afara limitei de stabilitate a municipiului și este grevat de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea prezentului P.U.D. Zona de impozitare: „D”.

Funcțiunea dominantă (U.T.R. 52): LMu1.

Funcțiuni complementare admise: IS, LMu2, LMrf1, I2, Pp, GC+TE, CCr, TAG.

Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, Llu1, Llu2, I1, A, CCf, S.

Funcțiunea propusă — locuință individuală — se încadrează în funcțiunea dominantă a subzonei LMu1 și este compatibilă cu caracterul rezidențial al zonei.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Delimitarea obiectivului studiat

Terenul care face obiectul studiului este situat în mun. Botoșani, str. Aluniș nr. 32, județul Botoșani, identificat prin CF/NC 72836, parcela pc 279, având o suprafață măsurată de **1.000,00 mp**. Parcela are formă poligonală neregulată, cu laturile de 4,73 m; 14,37 m; 11,15 m; 32,53 m; 30,18 m; 15,72 m și 17,95 m.

Zona de influență cuprinde parcelele învecinate și frontul stradal al str. Aluniș, cu caracter preponderent rezidențial (locuințe individuale de tip urban).

Vecinătățile terenului sunt:

LATURA / ORIENTARE	VECINĂTATE
Nord-Est (frontal)	str. Aluniș — drum public, CF 67222
Sud-Est	teren proprietate privată, parcela pc 278
Sud-Vest	teren proprietate privată, CF 72835
Nord-Vest	teren proprietate privată, CF 62640

Notă: orientarea laturilor se preia din planul de situație topografic și planșa de reglementări A.03; asocierea vecinătăților cu punctele cardinale are caracter orientativ.

2.2. Regimul juridic al imobilului

Terenul este proprietate privată a beneficiarilor [redacted], identificat prin CF/NC 72836 a municipiului Botoșani (dezlipit din CF 71950).

Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Contract de vânzare autentificat sub nr. 779 din 25.02.2026 la Societatea Profesională Notarială „Aniței și Asociații" din Botoșani. Terenul se află în circuitul civil, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu. **Accesul:** direct din str. Aluniș (drum public), pe latura nord-estică a parcelei.

2.3. Regimul economic

Folosința actuală a terenului este de teren arabil (neconstruit), conform Certificatului de Urbanism. Zona are caracter preponderent rezidențial, cu locuințe individuale de tip urban. Terenul se află în zona de impozitare „D".

2.4. Regimul tehnic și analiza critică

Fondul construit din zonă este alcătuit predominant din locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P, P+1, P+2), realizate în sistem constructiv durabil, cu acoperișuri tip șarpantă.

Indicatori urbanistici existenți: terenul fiind neconstruit, P.O.T. existent = 0,00% și C.U.T. existent = 0,00.

Relief și date geotehnice: terenul prezintă un relief cu pantă lină (cote între cca. 157,8 m și 160,1 m, sistem de referință Marea Neagră 1975). Amplasamentul se situează în zona seismică a municipiului Botoșani, cu accelerația terenului pentru proiectare ag = 0,20 g și perioada de colț Tc = 0,7 s (conform P100-1/2013, valori de confirmat prin studiul geotehnic).

Utilități existente în zonă: conform Certificatului de Urbanism, zona dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, salubritate, transport urban și televiziune prin cablu.

Circulații existente: accesul se realizează din str. Aluniș, drum public, cu profil stradal existent menținut.

2.5. Evidențierea disfuncționalităților

Principala disfuncționalitate o constituie interdicția temporară de construire instituită prin P.U.G. asupra terenului (situat în afara limitei de stabilitate a municipiului), care nu permite autorizarea directă a lucrărilor de construire. Ridicarea acestei interdicții și stabilirea condițiilor concrete de amplasare, conformare și echipare edilitară a construcțiilor se pot realiza numai prin aprobarea prezentului Plan

Urbanistic de Detaliu. De asemenea, este necesară detalierea retragerii posterioare, care, conform Certificatului de Urbanism, se reglementează prin P.U.D.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Asigurarea accesibilității

Accesul auto și pietonal la parcelă se realizează direct din str. Aluniș (drum public), pe latura nord-estică, cu respectarea profilului stradal existent menținut. În incintă se prevăd circulații auto și pietonale care asigură accesul la construcția principală, precum și o platformă betonată. Acceselor li se asigură racordarea la carosabilul existent conform normelor tehnice în vigoare (Ordinul nr. 49/1998, Anexa nr. 4 la HG 525/1996), fiind prevăzut minim 1 loc de parcare în interiorul parcelei.

3.2. Racordarea la rețelele edilitare

Conform Certificatului de Urbanism, echiparea edilitară necesară funcționării imobilului se asigură exclusiv pe cheltuiala proprietarului, imobilul urmând să dispună cel puțin de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Soluțiile de echipare se pot realiza prin racordare la rețelele existente sau în sistem individual, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.

- Alimentare cu apă: branșament la rețeaua din str. Aluniș, cu aviz S.C. NOVA APASERV S.A.; unde nu există rețea, sursă individuală (put forat/fântână) conform normelor sanitare.
- Canalizare: racord la rețeaua din str. Aluniș, cu aviz S.C. NOVA APASERV S.A.; în lipsa rețelei, bazin vidanjabil etanș, în sistem individual.
- Energie electrică: branșament la rețeaua de distribuție din str. Aluniș, cu aviz DELGAZ GRID S.A.
- Gaze naturale: branșament la rețeaua din zonă, cu aviz DELGAZ GRID S.A. (după caz).
- Telecomunicații: racord la rețelele existente în zonă (după caz).
- Salubrizare: colectare selectivă a deșeurilor și contract cu operatorul local de salubritate.

3.3. Amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unei locuințe individuale cu regim de înălțime parter (P) și a unei anexe, în sistem constructiv durabil, grad de rezistență la foc II, cu acoperiș tip șarpantă. Suprafețele propuse sunt:

ELEMENT	VALOARE
Suprafață construită (Sc) — locuință + anexă	170,00 mp
Suprafață desfășurată (Sdc)	170,00 mp
Circulații auto, pietonale și platformă betonată (incintă)	129,00 mp
Spații verzi propuse	701,00 mp (70,10%)

Retragerile propuse față de limitele parcelei, conform planșei de reglementări A.03, respectă condițiile din Certificatul de Urbanism:

LATURĂ	RETRAGERE PROPUSĂ	MINIM CU / RLU
Frontal / stradal (str. Aluniș)	10,00 m	min. 5,00 m
Lateral (o latură)	7,20 m	min. 3,00 m (Cod Civil)
Lateral (cealaltă latură)	11,70 m	Cod Civil
Posterior	min. 7,00 m	min. 3,00 m (Cod Civil)

Înălțimea construcțiilor: H maxim = +6,50 m la coamă/cornișă, sub înălțimea maximă admisă de 10,00 m prin Certificatul de Urbanism (regim P).

3.4. Indicatori urbanistici propuși

INDICATOR	PROPUS	MAXIM ADMIS (CU)
P.O.T.	17,00 %	max. 35,00 %

C.U.T.	0,17	max. 1,00

Indicatorii urbanistici propuși se situează cu mult sub valorile maxime admise prin Certificatul de Urbanism, asigurând o densitate redusă a construcțiilor și o pondere ridicată a spațiului verde.

3.5. Relații estetice și funcționale cu vecinătatea

Construcția propusă se integrează în caracterul arhitectural al zonei prin regimul mic de înălțime (parter), volumetria simplă și acoperișul tip șarpantă, armonizându-se cu locuințele individuale existente. Finisajele exterioare se propun durabile, conform recomandării din Certificatul de Urbanism.

3.6. Compatibilitatea funcțiunilor

Funcțiunea propusă — locuință individuală — corespunde funcțiunii dominante LMu1 a subzonei și este pe deplin compatibilă cu caracterul exclusiv rezidențial al zonei. Nu se propun funcțiuni din categoria celor interzise prin regulament.

3.7. Designul și conformarea spațiilor

Spațiile verzi propuse însumează 701,00 mp (70,10% din suprafața terenului), depășind cu mult minimul reglementar. Incinta se amenajează cu spații verzi, alei pietonale și platformă auto, iar terenul afectat de lucrări se reface la finalizarea investiției. Se prevede un punct de gospodărire pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

CONCLUZII ȘI INDICATORI SINTETICI

4.1. Bilanț teritorial

INDICATOR	EXISTENT — mp	%	PROPUS — mp	%
TEREN TOTAL	1.000,00	100,00	1.000,00	100,00
Spații verzi — curți construcții	0,00	0,00	701,00	70,10
Circulații pietonale	0,00	0,00	82,00	8,20
Carosabil / platformă betonată	0,00	0,00	47,00	4,70
Construcție Sc (suprafață la sol)	0,00	0,00	170,00	17,00
Sdc totală	0,00	0,00	170,00	—
P.O.T. (%)	0,00	—	17,00	—
C.U.T.	0,00	—	0,17	—

4.2. Ilustrarea urbanistică a soluției

Realizarea investiției propuse conduce la valorificarea unui teren liber în acord cu funcțiunea dominantă a zonei, cu o densitate redusă și o pondere ridicată a spațiilor verzi, generând un impact pozitiv asupra imaginii urbane a zonei. Soluția propusă rezolvă disfuncționalitățile identificate în cap. II.5, prin ridicarea interdicției temporare de construire și stabilirea condițiilor concrete de amplasare, conformare și echipare edilitară.

Măsurile care decurg în continuarea P.U.D.:

- pregătirea amplasamentului conform studiului geotehnic (NP 074-2022) la faza următoare;
- refacerea suprafeței de teren afectate de lucrări și amenajarea spațiilor verzi;
- P.U.D. stă la baza fazelor următoare de proiectare — Proiect Tehnic (P.T.) și Detalii de Execuție (D.E.).

După aprobarea prezentei documentații prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Botoșani, se pot elabora fazele de proiectare P.T. și D.E., în baza cărora se va emite Autorizația de Construire.

Întocmit / Șef proiect
arh. A. Harabagiu

Coordonator urbanism
urb. M. Tulbure