



SOCIETATEA COMERCIALA

**P**ROIECT  
**B**OTOSANI

S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710081  
Calea Nationala nr. 107, Bl.O1, parter  
Telefon/Fax: 0231 - 514965  
Reg. Com. : J07/1086/1993  
Cod Fiscal : R 4906270  
Cont : R010RZBR000006000532646  
Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori: **dr.ing. Eugen Tibercluc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure**

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI  
IMPREJMUIRE TEREN**

**BOTOSANI – STR. GEORGE COSBUC NR. 8A**

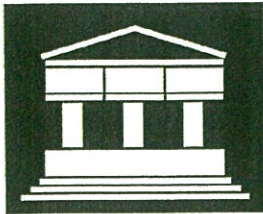
Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar : LUPASCU VALERICA

Proiectant de specialitate : S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L

Manager

Arh. Tulbure Mihai



SOCIETATEA COMERCIALA

**P** | **ROIECT**  
**B** | **OTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul

Botosan, Cp710238

Str. Teatrului Nr. 3A Et. 2

Telefon/Fax:

0231 - 514965

Reg. Com. :

J07/1086/1993

Cod Fiscal :

R 4906270

Cont : R010RZBR0000060000532646

Raiffeisen Bank - Botosani

**SIMTEX-OC**

ISO 9001 REGISTERED 1886.0.0

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tiperciuc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

**P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE  
TEREN**

MUN. BOTOSANI- STR. GEORGE COSBUC NR. 8A

BENEFICIAR: LUPASCU VALERICA

**LISTA DE RESPONSABILITATI**

PROIECANT GENERAL : S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L

SEF PROIECT: ARH. TULBURE MIHAI

RESPONSABIL URBANISM: ARH. TULBURE MIHAI



**VECINI AMPLASAMENT PUD**

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN  
-MUN. BOTOSANI STR. GEORGE COSBUC NR. 8A

**-Beneficiar :**

**LUPASCU VALERICA**

NORD

- str. GEORGE COSBUC

SUD - VEST

- HUTANU CONSTANTIN

Strada George Cosbuc nr. 8

EST -

paraul Sitna

Lupascu Valerica



SOCIETATEA COMERCIALA  
**P**ROIECT  
**B**OTOSANI  
S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710061  
Calea Nationala nr. 107, Bl. O1, parter  
Telefon/Fax: 0231 - 514965  
Reg. Com. : J07/1086/1993  
Cod Fiscal : R 4906270  
Cont : RO10RZBR0000060000532646  
Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori: dr.leg. Eugen Tipercluc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

## BORDEROU de piese scrise și desenate

### 1. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 74/ 12.02.2014
- Contract de vanzare-cumparare nr. 264/ 26.02.2014
- Aviz E-ON
- Aviz MEDIU
- Aviz D.TC.
- AVIZ GEOTEHNIC

### PIESE DESENATE

- Plan de situație - EXISTENT  
sc. 1: 200 pl. A1
- Plan de situație - REGLEMENTARI URBANISTICE  
sc. 1 : 200 pl. A2
- Plan de situație - REGLEMENTARI EDILITARE  
sc. 1 : 200 pl. A3
- Plan de situație - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ  
sc. 1 : 200 pl. A4

Manager

Arh. Tulbure Mihai



SOCIETATEA COMERCIALA  
**P**ROIECT  
**B**OTOSANI  
S.R.L.

Adresa: Municipiul Botosani, 710061  
Calea Nationala nr. 107, Et. 01, parter  
Telefon/Fax: 0231 - 514065  
Reg. Com. : J071086/1993  
Cod Fiscal : R 4906270  
Cont : RO10RZBR000006000532646  
Ralfelson Bank - Botosani

Membri fondatori: dr.ing. Eugen Tipercluc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP. 1 DATE GENERALE

- 1.1. Proiect - **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN**  
- Mun .Botosani , Str. George Cosbuc , nr.8A
- 1.2. Faza de proiectare - P.U.D. - plan urbanistic de detaliu
- 1.3. Proiectant de specialitate - S.C.PROIECT BOTOSANI S.R.L
- 1.4. Proprietar - LUPASCU VALERICA
- 1.5. Beneficiar - PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
- 1.6. Data elaborarii - 03. 2015

### CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construcție – **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN** - Botosani Str. George Cosbuc nr. 8A are la bază următoarele documentații și studii anterior întocmite:

- PLAN URBANISTIC GENERAL - Municipiul Botoșani și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent;
  - RIDICARE TOPOGRAFICĂ pentru zona de amplasare sc. 1/200
- Documentațiile de mai sus constituie anexa la documentația de urbanism pentru *construire locuinta p+m si imprejmuire teren* .

### CAP. 3 JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

3.1. Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de Certificatul de urbanism nr. 74.12.02.2015 eliberat de Primăria municipiului Botoșani și la inițiativa investitorului **LUPASCU VALERICA** din Botoșani, pentru *construire locuinta p+m si imprejmuire teren* pe terenul proprietate personala pe care il detine conform contractului de vanzare-cumparare nr. 264/26.02.2014.

3.2. Incinta studiata prin P.U.D proprietatea LUPASCU VALERICA e este in intravilanul mun. Botosani inscris la C.F. la pozitia 58718 in categoria teren agricol .

Se doreste in prima etapa construirea unei locuinte parter si mansarda in suprafata de 110,50 mp si imprejmuire teren pe toate cele patru laturi ;la strada stalpi ,elevatie , fundatii b.a. si scandura si cele 3 laturi din plasa de sarma si stalpi metalici .

Locuinta va avea urmatoarele compartimentari:

**parter**

- living
- bucatarie
- grup sanitar
- casa scarii
- garaj

**mansarda**

- 3dormitoare
- baie

Amplasamentul pe care se doreste construirea acestei locuinte este in prezent liber de orice sarcina .

3.3. Investitorul deține terenul necesar materializării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctul 3.2. Terenul amplasat pe str. George Cosbuc nr. 8A cu acces auto si pietonal din strada George Cosbuc , este si corespunde intentiilor investitorului. Terenul este in proprietatea LUPASCU VALERICA conform contractului de vanzare-cumparare nr. 264/26.02.2014

## **CAP. 4 AMPLASAMENT: INCADRAREA IN PREVEDERILE P.U.G. ALE MUNICIPIULUI BOTOSANI**

4.1. In conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL -Botoșani și ale Certificatului de Urbanism nr. 74/ 12.02.2014 amplasamentul se află situat în intravilanul municipiului Botoșani pe Str. George Cosbuc nr. 8A., teren aflat in afara zonei de stabilitate.

- 4.2. Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI U.T.R. 46 -zonă rezidențială cu clădiri tip urban P,P+1,P+2 până la 10,00m înălțime .Subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban. Interdicție temporară de construire până la întocmire PUD și aprobare în Consiliul Local.
- 4.3. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv (construcție locuință parter+ mansardă și împrejurimi teren ) cu condiția aprobării în prealabil a PLANULUI URBANISTIC de DETALIU aferent obiectivului propus.

## 5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 5.1. Vecinătăți:

- Nord - paraul Sitna
- Est - teren proprietate privată
- Sud - teren proprietate privată
- Vest - str. George Cosbuc

### 5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului

- Zona seismică de calcul - E (KS = 0,12)
- Perioada de colț - Te = 0,7 sec
- Zona climatică -III timp ext. - 18° C
- Adâncime de îngheț -1,10m
- Natura terenului de fundare
- (din studiile existente în zonă) - normal
- Nivelul maxim al apelor freatice - cea. 3,50 m (raportat la C.T.N.)
- Terenul de amplasament - este liber de construcții
- Suprafața de teren studiat - 819,00 mp

### 5.3. Bilanț teritorial existent:

Suprafața totală teren 819,00 mp :  
teren liber de orice sarcină

.....  
P.O.T.= 0,0%

C.U.T.=0,00

5.4. Pentru terenul de amplasament, Certificatul de Urbanism nr. 74/ 12.02.2014

- Regim juridic: - intravilan 819,00 mp
- Teren S = 819,00 mp teren proprietate Lupascu Valerica , dobandit prin contract de vanzare-cumparare nr. 264/26.02.2014
- Constructii- locuinta p+m si imprejmuire teren

- Regim economic - Subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitare de tip urban.

➢ Regim tehnic - P.O.T= 0 % [existent]- C.U.T=0,00 [existent]

## CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI

6. 1. Utilizarea terenului: - suprafața studiata S = 819,00 mp

6. 1. 1. Aliniament la Str. George Cosbuc la 4.45 -4.50 m fata de limita de proprietate

6.1.2. Aliniament posterior la 2,80-5,60 m fata de limita de proprietate

6.1.3. Aliniament lateral dreapta la 14,00m fata de limita de proprietate

6.1.4. Aliniament lateral stangala 17,40 m- fata de limita de proprietate

### 6.1.5. **Bilanț teritorial propus:**

Suprafața studiata este de .....819,00 mp

din care:

- Locuinta (P+m) .....110,50 mp
- Circulatii de incinta .....150,00 mp
- Spatii verzi( gradina ).....548,50 mp
- Punct gospodaresc (PG)..... ..3,00 mp
- Fantana..(F).....2,00 mp
- Bazin vidanjabil(BV).....5,00 mp
- .....

P.O.T.=14 %

C.U.T.=0,30



## 6.2. Condiții de conformare și amplasare a construcției

### 6.2.1. Destinația stabilită prin PUD

-CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER+ MANSARDA ,

– **Mun. Botosani str. George Cosbuc nr.8A**

### 6.2.2. Amplasament:

- amplasarea construcției se va face la aliniamentul stabilit la punctul

6.1.1.

- aliniamentul lateral și posterior al construcției va fi la aliniamentul stabilit la punctele 6.1.2. și 6.1.3.,6.1.4

## 6.3. Caracteristici funcționale și de performanță a construcției

- Categoria de importanță - C
- Clasa de importanță a construcției - III
- Categoria de pericol de incendiu - C
- Grad de rezistență la foc - II

### 6.3.1. Caracteristici funcționale:

LOCUINTA P+M

- $A_c = 110,50$  mp
- $A_{dc} = 230,00$  mp

## 6.4. Caracteristici volumetrice

- regim de înălțime
- LOCUINTA Parter + mansarda

*In conformitate cu art.732.b.22 din prevederile RLUB la nivel de zone si subzone functionale (art. 7) se specifica ca la subzone functionale LMrf1 si LMrf2 (subzona functionala rezidentiala tip rural, fara echipare edilitara de tip urban) inaltimea maxima de 5,00 m poate avea depasiri dupa un PUD aprobat in anumite conditii; pentru fiecare parcela a subzonei cu functiunea dominanta de locuire sau cea de tip rural (agrozootehnic).*

*In cazul de fata cladirea P+M este cladire principala in parcela si are functiunea dominanta de locuire; inaltimea parterului este de 2,70m inaltimea mansardei 2,60 m iar inaltimea podului 1.30m inaltimea totala fiind de 7,00m.*

- $h_{cornisa} = 4,50$  m (de la cota +0.00) și 5,00 m de la CTS
- $h_{max} = 7,00$  m (de la cota +0.00) și 7.50 de la CTS

#### 6.5. Caracteristici constructive

- fundații izolate sub stalpi continue sub ziduri
- structura: cadre b. a. cu închideri exterioare zidarie 30 cm +10 cm termosistem
- planșee din b.a.;
- acoperiș: tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla tip tigla

#### 6.6. Expresie arhitecturală –Tâmplărie din P.V.C;

- Pardoseli calde;
- Pardoseli reci din gresie
- Tencuieli interioare și exterioare din ciment - var M 50T;
- Zugrăveli interioare din var lavabil
- Zugraveli exterioare din var lavabil

#### 6.7. Amenajări exterioare

- Accesul pietonal și auto se face din Str. George Cosbuc .

Gradina va fi amenajata pe toata suprafata parcelei ( exceptanda suprafata construita ) prin plantarea de arbori si gazon pentru stabilitatea versantului ( studiu geotehnic specifica ca terenul din zona este cu probleme de stabilitate generala ) .

La realizarea aleii carosabile se vor folosi dale inierbate ; aceasta pentru o mai buna colectare a apelor meteorice deoarece terenul are o panta destul de mare .

#### 6.8. Utilități

Racordarea la utilitati se va face la cele existente pe parcela ; alimentrea cu apa din fantana existenta in parcela sau la reseaua existenta in strada , canalizarea si energie electrica din reseaua de la limita proprietatii .

#### 6.9. **Conditii geotehnice** intilnite la lucrarile de prospectiuni geotehnice.

Din lucrarile de prospectare s-a evidentiat urmatoarea stratificatie

- umplutura si sol vegetal
- argila prafoasa , teren tare
- argila , teren foarte tare

In forajul executat apa subterana a fost interceptata la adancimea de ccca 3.50 m si are caracter fluctuant .

Terenul studiat pentru realizarea constructiei se gaseste pe un versant cu pontetiabilitate la alunecare medie spre ridicata .

## 6.10 Masuri privind conservarea stabilitatii

La proiectarea si realizarea investitiei pe zona studiului sunt obligatorii urmatoarele masuri:

- sistematizarea verticala corespunzatoare zonei , ce va asigura colectarea si scurgerea apelor din precipitatii de pe aria acesteia , eliminand posibilitatea infiltrarii apelor in versant.

- se vor elimina zonele de contrapanta care acumuleaza ape pe versant .

- practicarea de sapaturi pentru fundatii de extindere redusa , urmata imediat de punerea in opera a betoanelor si realizarea umpluturilor .

- se interzice realizarea sapaturilor deschise timp indelungat care ar permite determinarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilitatii acestuia .

- se interzice realizarea de escavatii necontrolate in versant cu efecte imprevizibile asupra stabilitatii .

Pentru reducerea infiltratiilor de apa din precipitatii si diminuarea efectelor acestora se va proceda la inerbarea si plantarea cu arbori pe zonele neacoperite in versant cu efecte imprevizibile asupra stabilitatii acestuia .

## 6.11 Conditii de fundare

Se recomanda fundarea directa in complexul argilos prafos galben consistent vartos .

*Pe durata executiei si explatarii constructiei se va asigura o esalonare corespunzatoare a lucrarilor de sapatura , turnare a betoanelor , realizarea umpluturilor si o buna preluare si evacuare a apelor pluviale si de folosinta .*

## **CAP. 7 PROMOVAREA INVESTIȚIEI**

7.1. Planul Urbanistic de Detaliu, devine ca urmare a aprobărilor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului. PLANUL URBANISTIC DE DETALIU va constitui criteriul de judecată în scopul eliberării AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

7.2. Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în Planul Urbanistic de Detaliu se va întocmi și se va prezenta la autorizare cu condiția respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (L50/1991) republicată;
- sistemul calității în construcții (L50/91) și al exigențelor privitor la asigurarea performanțelor esențiale (L 10/95)
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991;
- normative specifice PSI

Intocmit:  
Arh. Tulbure Mihai