



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

Proiect nr. 9/2021

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ  
Sp+P+E, FOISOR ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

mun. Botoșani – strada Bucovina, nr. 64, CF 56376

Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Proprietar: 

Proiectant: S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L.

Coordonator urbanistic: arh. Mihai Tulbure



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

## **BORDEROU** de piese scrise și desenate

### **1. PIESE SCRISE**

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu justificativ
- Certificat de urbanism nr. 495/18.06.2021
- Acte de proprietate pentru teren
- Ridicare topografică actualizată, vizată OCPI
- Studiu geotehnic verificat
- Declarație notarială pentru asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Aviz telefonizare
- Aviz gaze naturale
- Acord notarial Șoltuzu Bogdan-Alexandru
- Aviz securitatea la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și amplasarea în interiorul parcelei

### **2. PIESE DESENATE**

- PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ  
sc. 1 : 2000 pl. U0
- SITUATIA EXISTENTA  
sc. 1: 200 pl. U1
- REGLEMENTARI URBANISTICE  
sc. 1 : 200 pl. U2
- REGLEMENTARI EDILITARE  
sc. 1 : 200 pl. U3



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

- CIRCULATIA TERENURILOR

sc. 1 : 200 pl. U4

Întocmit,  
ing. Marius Grigoriu



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

## MEMORIU JUSTIFICATIV.

### 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- **denumire proiect:** CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA Sp+P+E, FOISOR SI IMPREJMUIRE TEREN
- **amplasament:** str. Bucovina, nr.64, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **inițiator:** [REDACTAT], str. Aleea Gen.Dumitru Vasiliu, nr. 3, sc.B, ap.32, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **elaborator:** S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L., str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **faza de proiectare:** plan urbanistic de detaliu

1.2. Obiectul studiului:

Obiectul studiului îl constituie elaborarea soluției urbanistice pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA Sp+P+E, FOISOR SI IMPREJMUIRE TEREN, în vederea aprobării de către Consiliul Local al municipiului Botoșani. Planul urbanistic de detaliu supus aprobării este necesar pentru a se putea realiza documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construcție.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu ghidul metodologic 009-2000 al M.L.P.A.T. și după analiza situației existente în zonă stabilește soluția urbanistică de amplasare a unui imobil, pe teren proprietate personală, cu funcțiune rezidențială, cu regim de înălțime parter și mansardă.

Amplasamentul lucrării este situat în strada Bucovina, nr.64, în mun. Botoșani, jud. Botoșani. Terenul este intravilan și este proprietatea [REDACTAT] dobândit prin contractul de vânzare nr. 3358/14.06.2019, având o suprafață de 550 mp.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 495 din 18.06.2021 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1 Situatia obiectivului în cadrul localității



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

Terenul pe care se va realiza investiția este pe strada Bucovina, nr. 64, se află în intravilanul municipiului Botoșani și folosința actuală este de teren curți-construcții. Parcela se găsește în afara limitei de stabilitate a municipiului Botoșani.

#### 2.1.2 Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat elaborarea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Aceste două studii se regăsesc în documentația prezentată.

#### 2.1.3 Prescripții și reglementari din documentații de urbanism elaborate

Conform documentației faza P.U.G. mun. Botoșani, aprobată prin HCL nr.180 din 25/11/1999, parcela este situată în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 49, LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu înălțimea până la 10,00m. Propunerile care sunt înaintate prin această documentație îndeplinesc cerințele din zona UTR nr. 49, care prevede P.O.T. maxim de 35% și C.U.T. maxim de 1,00.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1 Accesibilitatea la căile de comunicații

Terenul amplasamentului studiat este amplasat în str. Bucovina, nr. 64 și are acces rutier și pietonal. Accesul principal spre amplasament se realizează din strada Bucovina ce are o lățime medie de 3,60m, are trotuar pe o singură parte a străzii, asigură circulația auto și pietonală în ambele sensuri și are îmbrăcăminte rutieră.

#### 3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul de formă neregulată are un front la strada Bucovina de cca. 45,00m în partea de SUD-VEST și SUD-EST și se mai învecinează la NORD-VEST cu teren proprietate privată [REDACTED], CF56375, iar la NORD-EST cu teren proprietate privată [REDACTED], CF68251 și CF67182. Amplasamentul lucrării este situat adiacent străzii Bucovina, în mun. Botoșani, jud. Botoșani. Terenul este intravilan și are o suprafață de 550 mp.

#### 3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul ce face obiectul prezentului studiu, cu suprafața de 550mp, este liber de construcții, pe teren neexistând alte construcții permanente sau provizorii.

#### 3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată are un caracter de zonă rezidențială, cu clădiri de tip P, P+M și P+1E, cu înălțimi până la 10m.

#### 3.5 Destinația clădirilor



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

Mediul construit din zona studiată este alcătuit din construcții de locuit limitat la un singur nivel, P+M și P+1E, cu înălțimi până la 10,00m.

### 3.6 Titlul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate exista două tipuri de proprietăți:

- zona străzii – proprietate publică a municipiului Botoșani;
- terenuri private – proprietate a persoanelor fizice sau juridice.

Terenul pe care va fi realizată investiția aparține investitorului Albu Andreea-Madalina și are o suprafață de 550,00 mp.

### 3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic întocmit în zona amplasamentului indică următoarele caracteristici ale terenului de fundare:  $P_{pl}=170$  kPa la o adâncime de 1,50 m de la CTN. Panta parcelei este medie (aprox. 7%), iar adâncimea de îngheț este de  $1,00\div 1,10$ m conform STAS 6054/77.

Stratificația terenului este:

- sol vegetal cu grosimea de 0,70m;
- argila prăfoasă, galbena, vârtoasă cu grosimea de 3,40m;
- argila nisipoasă, galbena, consistent-vârtoasă cu grosimea de 1,10m.

Având în vedere caracteristicile investiției precum și condițiile de teren se estimează categoria geotehnică 2 și riscul geotehnic moderat.

### 3.8 Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

După analiza geomorfologică și studierea forajului făcut în zona parcelei se concluzionează că amplasamentul studiat este situat la baza unui versant potențial activ, cu energie mare de relief neconsumată și se pot executa clădiri cu nivelul de înălțime parter+etaj.

### 3.9 Adâncimea apei subterane

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajul executat acesta fiind cantonat la adâncimi mai mari decât adâncimea forajului executat.

### 3.10 Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic amplasamentul construcției se caracterizează prin perioada de colț  $T_c=0,7$ s și accelerația terenului  $a_g=0,20$ g conform P100-1/2013.

### 3.11 Analiza fondului construit existent

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este liber de construcții, pe teren neexistând alte construcții. În zona propusă pentru realizarea investiției se află mai multe construcții cu regim de înălțime P, P+M și P+1E.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

### 3.12 Echiparea existentă

În zona amplasamentului există echipări tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă rece – se face din rețeaua publică de apă din str. Bucovina;
- rețea de canalizare – se face în rețeaua publică din str. Bucovina;
- salubritate – în zona amplasamentului există servicii de salubritate;
- energie electrică și de gaze naturale – se face din rețelele existente în zonă;

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema de proiectare pusă la dispoziție proiectantului prevede realizarea unei locuințe cu sub-sol parțial, parter și un etaj.

#### a. Locuința unifamilială

SUBSOL parțial

Sc=39,00mp – casa scării, beci;

PARTER

Sc=186,50mp – terasa acces, bucătărie, CT, living, birou, baie, garaj;

ETAJ

Sc=214,40mp – dormitoare, baie, SPA;

Dimensiuni maxime în plan: 14,50m x 15,30m.

Înălțimea maximă față de C.T.S. =7,50m.

b. Echipare tehnico-edilitară: energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare.

c. Spații verzi: suprafață de 248,56mp;

d. Accese, parcări: acces pietonal și carosabil în incintă din str. Bucovina cu suprafața de 111,70mp; garaj pentru două mașini;

### 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Funcționalitatea construcției propuse este în concordanță cu cerințele din tema de proiectare. Funcțiunea principală a construcției va fi cea de locuință unifamilială.

Clasa de importanță IV și categoria de importanță D.

### 4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Locuința va fi dispusă astfel: la 5,91m față de strada Bucovina, la SUD-VEST, la 2,55m față de strada Bucovina, la SUD-EST, la 0,60m față de teren proprietate privată [REDACTED] (ferestre-



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

le de pe aceasta latura vor fi protejate cu obloane rezistente la foc 45min), la NORD-EST, la 3,05m de teren proprietate privată [REDACTED], la NORD-VEST.

Foisorul va fi dispus astfel: - la 5,25m față de strada Bucovina, la SUD-VEST, la 0,60m de teren proprietate privată [REDACTED], la NORD-VEST.

Accesul auto și pietonal se face din strada Bucovina, ce se găsește în partea sudică a proprietății.

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se realizează din strada Bucovina iar construcțiile învecinate se află la o distanță mai mare de 6,00m. Atunci când această distanță nu este respectată se vor proteja golurile din peretii rezistenți la foc 180min cu obloane rezistente la foc.

#### 4.4 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus.

#### 4.5 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

#### 4.6 Modalități de organizare și armonizare cu cele existente

Armonizarea cu construcțiile existente în zonă este asigurată prin regimul de înălțime, materiale de construcții, tip acoperiș, etc..

4.7 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare, organizare la relieful zonei.

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului s-a făcut luând în calcul poziționarea acestuia față de stradă și de forma terenului.

#### 4.8 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu are instituit un regim de zonă protejată din punct de vedere al faunei și vegetației.

#### 4.9 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția obiectivului nu va influența negativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic.

Îndepărtarea deșeurilor menajere se va realiza periodic de societatea de salubritate abilitată de a efectua astfel de servicii.

#### 4.10 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În prezentul studiu nu au fost propuse spre a fi realizate obiective publice în vecinătatea amplasamentului.





Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

#### 4.11 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Terenul a fost prevăzut cu spații verzi, împrejmuiri și accese. Se va realiza împrejmuire pe laturile dinspre strada, pe celelalte laturi aceasta fiind realizată. Împrejmuirea de pe latura Sud-Est se va realiza la distanța de 4,5m față de axul străzii.

#### 4.12 Profiluri transversale caracteristice

Terenul în cadrul zonei studiate are o înclinație pe direcția N-S. Construcția propusă nu va afecta traficul pietonal și auto din zonă, păstrându-se profilul existent.

#### 4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Sistematizarea verticală în teren va fi rezolvată astfel încât apele meteorice să fie îndepărtate de construcții și dirijate spre pantele naturale.

#### 4.14 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor; POT, CUT)

Alinierea locuinței:

- la 5,91m față de strada Bucovina, la SUD-VEST;
- la 2,55m față de strada Bucovina, la SUD-EST;
- la 0,60m față de teren proprietate privată Maistruc Ionut, la NORD-EST;
- la 3,05m de teren proprietate privată Babiuc Cornelia, la NORD-VEST.

Locuința va avea înălțimea maximă față de C.T.S. de 7,50m.

Alinierea foisorului:

- la 5,25m față de strada Bucovina, la SUD-VEST;
- la 0,60m de teren proprietate privată Babiuc Cornelia, la NORD-VEST.

Foisorul va avea înălțimea maximă față de C.T.S. de 2,50m.

Indicatorii urbanistici aferenți proprietății înainte de realizarea obiectivului sunt P.O.T.=0,00% și C.U.T.=0,00, după realizarea obiectivului propus vor fi P.O.T.=35,00%; C.U.T.=0,82.

#### 4.15 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Investitorul va asigura, din fonduri proprii, necesarul pentru branșarea la utilități din rețelele existente în zonă, respectiv:

- încălzirea locuinței – încălzirea se face cu centrală termică cu combustibil gazos;
- salubritate – în zona amplasamentului există servicii de salubritate;
- alimentare cu energie electrică – se face din rețeaua electrică existentă în zonă;
- alimentare cu apă rece – se face din rețeaua de apă din str. Bucovina;
- canalizare – apă uzată menajeră va fi preluată de rețeaua stradală existentă.

#### 4.16 Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Propunerile ce se instituie în zonă sunt prezentate în planșa U2 – Reglementari urbanistice.

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt:

- zona construcțiilor: locuința și foisorul;
- zona cu spații verzi;
- zona de acces pietonal și auto.

#### BILANȚ TERITORIAL TEREN CF56376

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren, din care:	550,00	100	550,00	100
Suprafață construită locuință	0,00	-	186,50	33,91
Suprafață construită desfășurată locuință	0,00	-	439,90	-
Suprafață construită foisor	0,00	0,00	6,00	1,09
Suprafață alei pietonale, trotuare	0,00	0,00	63,69	11,58
Suprafață spații verzi	550,00	100,00	248,56	45,19
Suprafață alei carosabile	0,00	0,00	45,25	8,23
Indicatorii urbanistici	POT=0,00%		POT=35,00%	
	CUT=0,00		CUT=0,82	

## 5. CONCLUZII

### 5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Amenajarea obiectivului prevede ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbanistică atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utilizare și funcționare a zonei, integrându-se armonios în ansamblul de locuit. Realizarea investiției propuse creează spații de locuit, cu confort urban, pentru investitor.

### 5.2 Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar:

- pregătirea amplasamentului construcțiilor propuse;
- echiparea tehnico-edilitară;
- accese pietonale, carosabile și parcaje;
- spații verzi, amenajări exterioare.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în P.U.D. se va întocmi și se va prezenta la autorizație cu condiția respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (Legea 50/1991 republicata);
- sistemul calității în construcții și al exigentelor referitor la asigurarea performanțelor esențiale (Legea 10/1995);
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991.

Propunerile din cadrul acestui proiect vor sta la baza următoarelor faze de proiectare.

INTOCMIT:

arh. Mihai Tulbure



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207, mun. Botoșani, jud. Botoșani  
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI  
Cont RO 81 BRDE 070 SV 284 039 70 700 BRD Botoșani  
Tel: 0753/627 433; 0751/108 108  
E-mail: [absbuildsystem@yahoo.ro](mailto:absbuildsystem@yahoo.ro)

---

[REDACTED]

- adresa investiției: str. Bucovina, nr. 64, Botoșani
- adresa de domiciliu: str. Aleea Gen. Dumitru Vasiliu, nr. 3, sc.B, ap.32, Botoșani, tel. 0751/108108

## LISTA VECINI

[REDACTED]

- str. Bucovina, nr.64P, mun. Botoșani

[REDACTED]

- str. Bucovina, nr.64S, mun. Botoșani