



Primăria  
Municipiului  
Botoșani

România  
Județul Botoșani  
Municipiul Botoșani

CF: 3372882

DIRECȚIA URBANISM

Nr. 27932/2014 din 16.06.2015

APROBAT,

PRIMAR,

OVIDIU IULIAN PORTARIUC



## AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE Nr. 1/2015

pentru întocmire:

### ÎNTOCMIRE PUZ+RLU ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIRE LOCUIȚE INDIVIDUALE – REFUNȚIONALIZARE URBANISTICĂ,

Șos. Iașului – zona Alfa Land ; CF 52829, CF 52773(-C1), CF 53506, CF 62704, CF 62703, CF 62707,  
CF 53506, CF 53513, CF 53499, CF 62397, CF 52419, CF 62439, CF 58356

#### I. Cadrul legal al întocmirii avizului prealabil de oportunitate

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate se întocmește conform art. 32, lit. b din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

#### II. Expunere de motive

Prezentul Aviz prealabil de oportunitate s-a eliberat în scopul detalierii condițiilor tehnice, juridice și economice cuprinse în Certificatul de urbanism nr. 720 / 03.11.2014, pentru întocmirea documentației de urbanism „**Întocmire PUZ+RLU în vederea lotizării pentru construire locuți individuale – refunționalizare urbanistică, Șos. Iașului – zona Alfa Land**, ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Botoșani sub nr. 27932/27.11.2014.

În caz că petentul cererii mai sus-menționate dorește să inițieze prin aport propriu întocmirea unei documentații urbanistice la nivel P.U.Z. și să înainteze spre aprobare Consiliului Local al municipiului Botoșani, prevederile prezentului Aviz prealabil de oportunitate, constituie elemente minime ce trebuie respectate la întocmirea documentației de urbanism.

Inițierea planului urbanistic zonal (P.U.Z.) nu constituie o obligație a petentului, ci un drept prevăzut prin lege, o procedură la dispoziție pentru care acesta poate opta liber, în scopul asigurării condițiilor de promovare a unor investiții.

Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. prin aport al unei persoane private nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare la data supunerii spre aprobare a documentației.



Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi limitată cert prin Hotărârea de Consiliu Local, în funcție de durata necesară pentru autorizarea și executarea investițiilor, pentru perioada de după expirarea acestuia fiind posibilă aprobarea unei reactualizări a P.U.Z., a unui alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricărei reglementări.

Petentul poate alege și opțiunea asocierii cu alte persoane interesate, proprietari din zonă sau entități economice interesate, pentru inițierea în comun a P.U.Z.

### **III. Date de identificare pentru P.U.Z. ce se va întocmi**

- **Denumirea proiectului** : În scopul corectei identificări a zonei studiate , în toate piesele scrise și desenate , precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare , documentația va purta titlul : **ÎNTOCMIRE PUZ+RLU ÎN VEDEREA LOTIZĂRII PENTRU CONSTRUIRE LOCUIȚE INDIVIDUALE – REFUNȚIONALIZARE URBANISTICĂ, Șos. Iașului – zona Alfa Land, inițiator CIUBOTARU GHEORGHE.**

- **Beneficiarul** : Beneficiarul documentației P.U.Z. este unitatea administrativ-teritorială , respectiv Municipiul Botoșani . Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local , chiar dacă a fost finanțată din surse private , nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentației sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acestuia .

- **Faza de întocmire** : P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) și R.L.U. (Regulament local de urbanism aferent). Planurile urbanistice nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a unei investiții, ci reprezintă documente de reglementare urbanistică .

### **IV. Condiții procedurale obligatorii pentru P.U.Z. ce se va întocmi**

#### **1. Tema de proiectare :**

**a)** Tema de proiectare semnată de întocmitor și de beneficiar, care va sta la baza întocmirii P.U.Z. și R.L.U., se va anexa într-un exemplar original documentației , în partea scrisă (anexă la memoriu) . Tema de proiectare va conține în mod explicit obligația respectării condițiilor din avizele de specialitate și a corelării reglementărilor pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate.

**b)** Tema de proiectare va prezenta categoriile de costuri ce vor fi suportate de inițiator și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, în special cele privitoare la:

- înființarea și realizarea rețelei tehnico-edilitare necesare ansamblului;
- înființarea și realizarea rețelei stradale;
- extinderea stației de epurare existentă;
- realizarea unui nou post de transformare pentru distribuția energiei electrice, dacă este cazul;
- operațiunile de natură juridică necesare înființării ansamblului în special cele necesare: constituirii domeniului public, constituirii și delimitării terenurilor de folosință comună și constituirii și delimitării terenurilor pe care se instituie servituți în favoarea administratorilor de rețele tehnico-edilitare.

#### **2. Conținutul documentației și modul de prezentare :**

Se vor respecta întrutotul prevederile cuprinse în „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000” , aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000/MLPAT ; eventuale piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opțional ,



doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor soluții tehnice, iar informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului. Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări pe planșa de reglementări, pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii, și anume: detaliile topografice existente, traseele căilor de circulație, liniile de aliniere ale construcțiilor la stradă și la limite de proprietate, zonificarea funcțională. Bilanțul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane; subcategoriile de detaliere a modului particular de folosință pe fiecare parcelă pot fi reglementate corespunzător prin prevederi cuprinse în cadrul R.L.U.

**3. Competențe de elaborare a documentației:** Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.), anexându-se la documentația ce se va întocmi spre aprobare copie după Certificatul de atestare R.U.R. și după actul doveditor al plății taxei către R.U.R. pentru documentația întocmită.

**4. Consultarea populației:** Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 și a „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Botoșani nr.223/28.07.2011.

În acest sens, se va depune documentația în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe), pentru a putea fi postate pe site-ul de internet al primăriei.

#### **V. Date de temă obligatorii pentru P.U.Z.+R.L.U. aferent ce se va întocmi**

##### **1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal :**

Toată întinderea teritoriului studiat va fi acoperită de planuri realizate pe bază de suport topografic vizat O.C.P.I. Botoșani. În cazul în care branșarea ansamblului la utilități nu este posibilă tehnic în cadrul perimetrului definit, se va extinde zona de studiu până la cele mai apropiate puncte în care se află rețele edilitare existente ce se pot extinde, sau din care se poate prevedea branșarea.

Teritoriul care urmează a fi reglementat va fi compus din terenul aflat în proprietatea inițiatorului P.U.Z. la care se adaugă o fâșie cu lățimea de cca. 30,0 m, situată în afara limitelor proprietății, pe laturile de Nord-Vest și Nord-Est, prevăzută prin extinderea ridicării topografice pe laturile respective.

##### **2. Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare :**

**a)** Se vor respecta întru totul prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, în ce privește dimensiunile minime și orientarea parcelelor, conformarea drumurilor, asigurarea acceselor.

**b)** Se va ține cont de prevederile P.U.G. Botoșani și se vor corela reglementările pe zona de interferență cu prevederile P.U.Z.

- Consultarea Plan Urbanistic General - Botoșani (P.U.G.B.) și Regulament Local de Urbanism – Botoșani (R.L.U.B.) se poate face pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Botoșani:

- Zonificarea teritoriului Municipiului Botoșani (planșa 3/1):

<http://www.primariabt.ro/urbanism/pug/pug.pdf>



- Regulament Local de Urbanism al Municipiului Botoșani:  
<http://www.primariabt.ro/pdf/urbanism/RLumb1.pdf>
- Listarea operațională a prevederilor din Regulament:  
<http://www.primariabt.ro/pdf/urbanism/RLumb2.pdf>

### 3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți :

a) Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale ansamblului urban, grupate pe unități și subunități teritoriale care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și constituire prevăzute de regulament.

b) Structurarea teritoriului în unități teritoriale de referință se va face în concordanță cu structura ansamblului, denumind U.T.R.-urile ca subunități ale U.T.R. nr. 59 (ex. U.T.R. nr. 59/1, U.T.R. nr. 59/2; etc.)

c) Se va menține structura și denumirea zonelor funcționale stabilite prin P.U.G.B. și R.L.U.B. aflat în valabilitate. Dacă este cazul se vor putea introduce subzone funcționale noi, tratate ca subzone ale funcțiilor utilizate în P.U.G.B.. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. va avea la bază prevederile pentru zonă funcțională „zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0 m) – subzonă exclusiv rezidențială, clădiri de tip urban” (LMu1) din Regulamentul local de urbanism al Municipiului Botoșani (R.L.U.B.)

d) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. trebuie să asigure condiții de autorizare directă pentru toate parcelele destinate locuințelor.

e) Recomandăm reconfigurarea parcelelor rezultate în așa fel încât să se evite realizarea de parcele care să aibă limita de spate a parcelei deschisă spre străzile propuse sau existente.

f) Se vor reglementa prin documentația elaborată în fază P.U.Z. alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct (alinierea la stradă a clădirilor, cotate precis față de limita de proprietate existentă conform actelor cadastrale; retrageri impuse față de celelalte limite ale parcelei). Zonificarea se va face fără a se implica o anumită formă sau amplasare prestabilită a clădirilor viitoare. Se vor institui pentru obiectivele imposibil de reglementat în această fază, după caz, interdicții temporare de construire până la aprobare P.U.D. Se vor institui restricții definitive de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse, respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute, cu dispoziție simetrică a culoarului de protecție față de axul rețelei respective, ax ce va fi vizibil marcat pe ridicarea topografică, pe planșele situației existente și de reglementări.

4. **Indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime:** Pentru parcelele rezultate se vor menține indicatorii urbanistici de densitate prevăzuți de R.L.U.B. aflat în valabilitate, pentru zona funcțională LMu1.

### 5. Structura circulațiilor :

a) Accesul carosabil la parcele se va dimensiona conform prevederilor din Anexa nr. 4 la R.G.U. (H.G. nr.525/1996).

b) Trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban.

c) Documentația de urbanism va prezenta profilul transversal al tuturor tipurilor de străzi cuprinse în documentație.



Recomandăm ca strada principală care străbate ansamblul pe direcția SV-NE să fie realizată continuă până la ieșirea din terenul proprietatea inițiatorului, segmentul existent pe direcția spre NE.

**d)** Primăria Municipiului Botoșani intenționează în viitor să dezvolte str. Pajiștei ca stradă colectoare pentru cartierul Tulbureni. Strada va porni din Șoseaua Iașului și se va intersecta cu strada Tulbureni. În acest scop Documentația de urbanism va conține prevederile din care să rezulte fâșia de teren pusă la dispoziția Primăriei Municipiului Botoșani de inițiatorul documentației, fâșie care va fi introdusă în domeniul public al Municipiului Botoșani. Estimăm că lățimea culoarului pe care se va dezvolta str. Pajistei de la intrarea cu Șoseaua Iașului până la intersecția cu str. Tulbureni va fi de cca. 18,0 m.

**e)** Se va evita crearea de fundături pentru servirea în profunzime a teritoriului, fiind de preferat varianta unor bucle de drum racordate la ambele capete de drum existent .

**f)** În caz că totuși condiția de la lit. e) nu se poate îndeplini datorită unor motive obiective, fundăturile vor respecta întrutotul prevederile din Anexa 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996.

#### **6. Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor:**

Se vor evidenția și cota pe planșă limitele tuturor terenurilor ce sunt propuse a trece în categoria „drumuri” (drumuri private ale persoanelor fizice, juridice sau drumuri publice, porțiuni din parcelele existente destinate asigurării profilului transversal definitiv propus pentru drumuri, terenuri pentru dotări edilitare, etc.). P.U.Z. și R.L.U. aferent va prezenta operațiunile de natură juridică necesare în scopul reglementării configurației căilor de acces și traseul rețelelor de utilități.

#### **7. Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă:**

**a)** Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederile în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă, în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizare de plantații de incintă; se va preciza complet soluția de canalizare/colectare a apelor reziduale menajere și meteorice, în conformitate cu avizele obținute și cu legislația în vigoare.

**b)** Se va institui și marca pe planșe interdicție temporară de construire pentru terenurile pentru care nu se poate preciza complet soluția de canalizare. În conceperea partiului urbanistic, se vor prefera soluțiile ce păstrează o proporție cât mai mare de spații verzi plantate, amenajate sau neamenajate, situate preferabil în continuitate.

**c)** Se vor prezenta caracteristicile stației de epurare locală a apei necesare, cursul de deversare a apelor epurate și regimul juridic al stației și terenului aferent.

**d)** Se vor prezenta caracteristicile transformatorului de energie electrică necesar și regimul juridic al transformatorului și terenului aferent acestuia.

**e)** Documentația va conține estimarea necesarului pentru următoarele categorii de utilități:

- cantitatea de ape uzate menajere;
- cantitatea de ape pluviale necesar a fi evacuate;
- energie electrică;
- gaze naturale.

#### **VI. Concluzii și recomandări**



ARHITECT ȘEF,  
DAN SANDU

TU /