

EX.1 - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI  
EX. 2 - INIȚIATOR + INVESTITOR

**PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
pentru:

**"INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN Suprafața = 4000,00 mp., CONSTRUIRE  
LOCUINȚĂ P+2,3E, ANEXE GOSPODĂREȘTI și ÎMPREJMUIRE TEREN"**  
Str. Drumul Tătarilor nr.25 (P.C. 177/14); C.F. 62752 Municipiul Botoșani.



**INIȚIATOR + INVESTITOR:**

**CONȚAC CONSTANTIN**, Botoșani

**ELABORATOR:**  
Șef proiect:

**S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani**  
arh. urbanist Vasile Panaite

**BENEFICIAR P.U.Z. + R.L.U.:**

**MUNICIPIUL BOTOȘANI**

**A - PIESE SCRISE**

**B - PISESE DESENATE**

*Octombrie 2015*

Întocmit,  
S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani  
Director  
c.arh. Iuliana Panaite

### LISTA RESPONSABILITĂȚI

**PROIECTANT URBANISM + ARHITECTURĂ:** S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani

c. arh. Iuliana Panaite .....

șef proiect arh. urbanist Vasile Panaite .....

**RIDICAREA TOPOGRAFICĂ:** pr. Petru Cimpoi .....

**STUDIU GEOTEHNIC:** S.C. „GEOFORAJ” S.R.L. - Botoșani

ing. Vasile Juravle .....

ing. Florin Silișteanu .....

## **BORDEROU GENERAL P.U.Z. și R.L.U.**

### **A. - PIESE SCRISE:**

- **Foaie de gardă și prezentare**
- **Lista responsabilități**
- Certificat de Urbanism
- Aviz prealabil de oportunitate
- Extras de Carte Funciară actualizat la zi + Plan cadastral
- TEMA DE PROIECTARE
- Certificat de atestare R.U.R.
- Punct de vedere al autorității competente pentru PROTECȚIA MEDIULUI
- AVIZE privind utilitățile urbane
- AVIZ PREALABIL DE INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII a terenurilor agricole - A.N.I.F.
- Aviz privind clasa de calitate M.A.D.R.
- AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN

### ○ **Borderou general P.U.Z. și R.L.U.**

#### **Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE**

- **cuprinsul memoriului de prezentare:**

#### **1. Introducere:**

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectul lucrării.
- 1.3. - Surse de documentare. Bază legală.
- 1.4. - Valoarea tehnică și juridică a P.U.Z. -ului.
- 1.5. - Mod de prezentare.

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării:**

- 2.1. - Evoluția zonei.
- 2.2. - Încadrarea în localitate.
- 2.3. - Elemente ale cadrului natural.
- 2.4. - Circulația.
- 2.5. - Ocuparea terenurilor.
- 2.6. - Echiparea edilitară.
- 2.7. - Probleme de mediu.
- 2.8. - Opțiuni ale populației.

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică:**

- 3.1. - Concluzii ale studiului de fundamentare.
- 3.2. - Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. - Valorificarea cadrului natural.
- 3.4. - Modernizarea circulației.
- 3.5. - Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6. - Dezvoltarea echipării edilitare.
- 3.7. - Protecția mediului.
- 3.8. - Obiective de utilitate publică.

#### **4. Concluzii, măsuri în continuare.**

#### **5. Anexe**

## **VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. Dispoziții generale:**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniul de aplicare.

### **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la amplsarea de spații verzi și împrejmui.

### **III. Zonificarea funcțională:**

11. Unități și subunități funcționale.

### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.**

### **V. Unități teritoriale de referință.**

### **B. - PIESE DESENATE:**

Planșa 0 - Încadrarea în teritoriu

Planșa 1 - Încadrarea în zonă

scara: 1/2000

Planșa 2 - Situația existentă

scara: 1/500

Planșa 3 - Reglementări urbanistice

scara: 1/500

Planșa 4 - Reglementări - echipare edilitară și proprietatea  
asupra terenurilor

scara: 1/500

Planșa 5 - Reglementări urbanistice - Varianta  
amplasament obiective

scara: 1/500

Planșa 6 - Extras din P.U.G.B. - U.T.R. nr. 57

Planșa 7 - Imagini Amplasament teren aflat în studiul P.U.Z.

Planșele 8 - 9 - Studiu Volumetric

---

**VOLUMUL I**  
**MEMORIUL DE PREZENTARE**

---

---

**CAP. 1 - INTRODUCERE**

---

**1.1. - DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN Suprafața = 4000,00 mp., CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2,3E, ANEXE GOSPODĂREȘTI și ÎMPREJMUIRE TEREN”**
- Amplasament obiectiv: Municipiul Botoșani - P.C. 177/14 EXTRAVILAN - Drumul Tătarilor nr. 25 N.C. și C.F. 62752
- Inițiatorul lucrării: **CONȚAC CONSTANTIN - BOTOȘANI**
- Beneficiar P.U.Z. + R.L.U.: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI**
- Proiectant general: **S.C. „MODUS” S.R.L. Botoșani**
- Șef proiect: arhitect urbanist Vasile Panaite
- Data elaborării: septembrie 2015

**1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII**

- Obiectul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în Extravilanul municipiului Botoșani, **în vederea introducerii acestei suprafețe în intravilanul localității, cu scopul de a realiza pe parcelă funcțiuni noi de LOCUIRE.**
- Documentația P.U.Z. + R.L.U. de față s-a întocmit la inițiativa investitorului și are drept criterii de bază:
  - **TEMA DE PROIECTARE** - Tema program de amenajare și soluționare urbanistică a P.C. 177/14 Extravilan, U.T.R. nr. 57, Drumul tătarilor nr. 25 Botoșani, parcelă cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.
  - **AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE nr.3/2015** și
  - **CERTIFICAT DE URBANISM nr. 457 din 16.07.2014** eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

**1.3. - SURSE DE DOCUMENTARE și BAZA LEGALĂ**

- Plan Urbanistic General - Botoșani (P.U.G.B.) și
- Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);
- Plan Cadastral - scara: 1/2000;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500;
- Studiu de fundamentare;
- Studiu Geotehnic

**Baza legală:**

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 - 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghid metodologic privin elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism - Indicativ G.M. 008 - 2000.

#### 1.4. - VALOAREA TEHNICĂ și JURIDICĂ a P.U.Z.-ului

- **P.U.Z. + R.L.U. odată aprobate în condițiile legii devine instrument de planificare urbană**, de reglementare specifică în activitatea administrației locale, **prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unei zone din localitate.**
- Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.
- Pe baza P.U.Z.-ului aprobat, în activitatea curentă a administrației locale se pot elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire.
- **Beneficiarul P.U.Z. + R.L.U. este Primăria Municipiului Botoșani; odată aprobat el capătă valoare juridică constituindu-se în act de autoritate al administrației locale, chiar dacă documentația a fost finanțată din surse private.**

#### 1.5. - MOD DE PREZENTARE:

P.U.Z. și R.L.U. a fost întocmit în 2 (două) exemplare, inclusiv în format digital (PDF), necesare autorității publice locale - Primăria Municipiului Botoșani în vederea parcurgerii:

- Etapei 2 - elaborarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.;
- Etapei 3 - a aprobării P.U.Z. și R.L.U. aferent și
- Etapei 4 - a monitorizării implementării P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Piesele scrise sunt redactate în volume distincte și au conținutul detaliat în Borderoul General P.U.Z. și R.L.U.

Piesele desenate sunt executate pe suport topografic, la scara: 1/2000 și 1/500 și au fost redactate în culori standard și semne (convenționale) cartografice utilizate în elborarea pieselor desenate - conform GHID - INDICATIV G.M. - 010 - 2000 - Anexa 1.

---

## CAP. 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

---

### 2.1. - EVOLUȚIA ZONEI

#### a) Date priviind evoluția zonei:

- Zona din care face parte amplasamentul studiat **P.C. 177/14 (Lot I) - Drumul Tătarilor nr. 25**, se află în TERITORIUL EXTRAVILAN al U.T.R. 57 și în imediata apropiere a TERITORIULUI INTRAVILAN al U.T.R. 57 și U.T.R. nr. 24 Intravilan.
- Față de situația din 1998, **U.T.R. 57 Intravilan se restructurează incluzând noile cartiere TĂTARILOR și REDIU.**
- **Terenuri din extravilan în majoritate actuale T.A.G. și T.A.C. (95, 4 ha) sunt introduse în intravilan pentru a se crea sau extinde zone de tip Lmu, Lmre, LI, IS, P precum și I1, A, GC + TE, CCr.**

#### b) Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

- **TERITORIUL INTRAVILAN al U.T.R. 57** se caracterizează printr-un țesut urban având ca funcțiune dominantă **LOCUIREA** respectiv **LMu 1, Lmu 2**, fiind evidențiate în viitor și subzone funcționale ca IS, LMu 2, LMre 1, LMre 2, Llu 2, I1, A, P.p., P.c.s., GC + TE, CCr, TAG. Odată cu extinderea rețelelor publice de utilități de-a lungul Str. Drumul Tătarilor s-a înregistrat o nouă dinamică privind construirea de locuințe și funcțiuni complementare.
- **TERITORIULUI INTRAVILAN al U.T.R. nr. 24** - țesut urban având ca funcțiune dominantă **LOCUIREA**, respectiv LM cu LMre 1 și LMre 2, LMu 2 - Locuințe pe versanți. Și aici s-a înregistrat o nouă dinamică privind dezvoltarea funcțiilor de

LOCUIRE, în speță LMu 1 și LMu 2, datorată în primul rând extinderii rețelelor publice de utilități de tip urban.

- **TERITORIUL EXTRAVILAN al U.T.R. nr. 57** din care face parte terenul studiului P.U.Z. de față are funcțiunea dominantă T.A.G. iar ca funcțiuni complementare LMrf, A, GC+TE, CCr, TA, CD. **În ultimii ani s-a înregistrat o diminuare a funcțiunii dominante în favoarea dezvoltării de FUNCȚIUNI NOI DE LOCUIRE.**

**c) Potențialul de dezvoltare** se bazează și este susținut de date concrete și informații obținute de către colectivul de elboratori în anul curent (2015), pe parcursul întocmirii Studiului de Fundamentare aferent P.U.Z. propriu-zis și anume:

- **Str. Drumul Tătarilor**, ca arteră principală în zonă poate fi modernizată și este parte din programul de dezvoltare a sistemului de circulații principale a Municipiului Botoșani.
- **Caracteristicile geo-fizice ale terenurilor și relieful zonei** - preponderent terenuri stabile și neinundabile (U.T.R. nr. 57 intravilan și extravilan) - sunt favorabile realizării de construcții și amenajări.
- **există rețele publice de utilități de tip urban;**
- **există terenuri libere** atât în intravilan cât și în extravilan pentru care se solicită construirea de locuințe, anexe gospodărești și alte funcțiuni complementare locuirii.

## 2.2. - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **TERITORIUL** luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosință actuală TEREN AGRICOL ÎN EXTRAVILAN (arabil) este situat astfel:
  - în partea Nord-Estică a Municipiului Botoșani;
  - în U.T.R. nr. 57 extravilan;
  - în CARTIER TĂTARILOR;
  - adiacent pe latura sa Nord cu Str. Drumul Tătarilor.
- **ZONA și AMPLASAMENTUL**  
PARCELA DE REFERINȚĂ - terenul luat în considerare prin P.U.Z. de față are suprafața totală de:

<b>S.T. = 4000,00 mp. - LOTUL I</b>
-------------------------------------

se află în P.C. nr. 177/14 extravilan - N.C., C.F. 627752 - Str. Drumul Tătarilor nr. 25, este proprietate privată a investitorului și inițiatorului P.U.Z. de față - CONȚAC CONSTANTIN și are următoarele vecinătăți:

- Nord, N-V latura principală = Str. Drumul Tătarilor;
  - Est, N-E latura stânga + Vest, S-V latura dreapta și Sud, S-E latura posterioară = teren agricol în extravilan, proprietate S.C. "07CCC" S.R.L. - Botoșani.
- **Limita de proprietate la Str. Drumul Tătarilor** din care există acces direct, **coincide cu limita intravilanului existent aprobat.**

## 2.3. - ELEMENTE DE CADRU NATURAL

### a) Relieful

Municipiul Botoșani prezintă un aspect larg vălurit cu interfluvii colinare, deluroase sau sub formă de platouri joase, toate acestea lăsând impresia că provin dintr-o suprafață unică, tăiată de râuri.

Din punct de vedere geomorfologic, Municipiul Botoșani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziune fizică superioară și a Bașeului, ce apare ca zonă deluroasă, fragmentată de văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Câmpia Moldovei ocupă cea mai mare parte a teritoriului Județului Botoșani, este o zonă joasă cu altitudinea medie 200-220 m., iar denumirea de „câmpie” este legată atât de înălțimea redusă cât și de specificul predominant agricol. Litologic, câmpia se caracterizează prin prezența argilelor cu intercalații de nisipuri sarmațiene.

Câmpia Moldovei cunoscută și sub numele de „Câmpia colinară a Jijiei” are suprafața de aprox. 8000 km<sup>2</sup> adică 2/3 din teritoriul Județului Botoșani.

**b) Rețeaua hidrografică** a Județului Botoșani este reprezentată de cursuri principale și secundare de apă:

- râul Prut la granița cu Republica Moldova și afluenții săi care brăzdează teritoriul județului: râul Jijia, râul Sitna și râul Bașeu;
- râul Siret la granița cu Județul Suceava și acumularea Bucecea.

Pe cursul acestor râuri se află 148 de lacuri (acumulare).

Municipiul Botoșani, în perimetrul actual este străbătut de cursuri de apă ca:

- pâraul Luizoia în partea de Nord, ca afluent al râului Sitna (lacuri acumulare Nord);
- râul Sitna la limita estică a teritoriului administrativ al Municipiului;
- pâraul Dresleuca în partea de Sud-Vest cu acumularea Curtești (Sud);
- pâraul Teasc - Sud-Est.

**c) Clima și condițiile seismice:**

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani - Darabani fapt care îi imprimă un climat continental excesiv, caracterizat prin diferențele mari de temperatură iarnă-vară (geruri mari iarna, călduri tropicale vara, frecvente viscole violente sau secete prelungite în unii ani).

- Temperatura medie multianuală: 8,6 °C:
  - temperatura lunară minimă -4,1 °C în ianuarie și
  - temperatura lunară maximă +20,1 °C în iulie.
- Precipitații medii anuale aprox. 570 mm.:
  - maxima de 950 mm. și
  - minim de 340 mm.
- **Cureți de aer - vânturile:** Județul Botoșani este dominat de vânturile Nord-Vest (23,6%), Sud-Est (18,7%), Nord (10,7%), Vest (2,1%), Est (1,7%) și cele dinspre Nord - Est (6,4%).
- Amplasamentul se caracterizează prin aparența la **unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească**. Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în Vrancea.
- În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, Municipiul Botoșani se încadrează în următorii parametri seismici:
  - $ag = 0,20$  P100-1/2013;
  - $Tc = 0,7$  sec. P100-1/2013;
  - Regimul climato-meteorologic: zona C;
  - Adâncimea de îngheț - 1,10 m.

**d) Condiții geotehnice**

Pentru cunoașterea și precizarea a caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat **lucrări de cercetare geotehnică** în urma cărora s-au stabilit următoarele:

- s-a estimat categoria geotehnică **1 - Risc geotehnic redus**;
- terenul din amplasament **nu este supus pericolului inundațiilor, este stabil** și nu ridică probleme speciale;
- apa freatică a fost depistată la adâncime mai mare de -6,50 m.;



- nu s-au depistat accidente de teren (beciuri, grote) terenul fiind liber de construcții - teren arabil;

**e) Riscuri naturale:** amplasamentul obiectivului P.U.Z. se află într-o zonă a acestei U.T.R. nr. 57 - intravilan - extravilan caracterizată prin stabilitate locală și generală, teren aproape plat (platou cu ușoară înclinație de la N-V spre S-E) nu prezintă alunecări și nu este inundabil.

**f) Vegetația** din zonă este specifică terenurilor agricole situat în intravilanul și extravilanul zonelor periurbane și anume:

- terenuri arabile preponderent;
- terenuri ocupate de vii și livezi, în gospodării individuale sau micro-fermă;
- pășuni și fânețe cu totul sporadice.

Pe amplasament există spre Str. Drumul Tătarilor vegetație special amenajată care protejează incinta: perdea de protecție alcătuită din conifere și care se va menține în continuare pentru obiectivul propus.

## 2.4. - CIRCULAȚIA

Circulația în cadrul zonei se realizează prin drumul de pietriș existent DRUMUL TĂTARILOR care va trebui modernizat.

Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a 2 tipuri de circulații în zonă:

- Circulații pietonale: - de tranzit;  
- pentru riverani.
- Circulații auto: - de tranzit;  
- cele generate de funcțiunile din zonă.

Modernizarea Drumului Tătarilor din drum pietruit în stradă de categoria a IV-a, cu profil de 12 m. (carosabil de 7 m.) poate asigura CIRCULAȚIA AUTO DE TRANZIT ÎN CARTIERUL DRUMUL TĂTARILOR.

### **Disfuncționalități la nivelul circulațiilor:**

Parcela de referință P.C. 177/14 - LOTUL I care face obiectul studiului de față a rezultat prin dezmembrarea și Lotizarea suprafeței de teren de 36900 mp. situată în extravilan cu nr. cadastral vechi 56574.

Accesul carosabil în incintă și distribuția circulațiilor se realizează în prezent numai prin LOTUL I.

P.U.Z. de față va studia și reglementa accesul carosabil obligatoriu din spațiul public pentru cele 2 Loturi astfel încât să nu existe servituții de trecere.

## 2.5. - OCUPAREA TERENURILOR DIN ZONA STUDIULUI P.U.Z.

### **a) Tipul de proprietate asupra terenurilor.**

În vecinătățile amplasamentului și pe amplasament s-au evidențiat următoarele tipuri de proprietate:

- **Proprietate de stat:** domeniul public - ZONA STRĂZI;
- **Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice - terenuri curți construcții** cu locuințe individuale, anexe gospodărești, funcțiuni complementare locuirii și **terenuri agricole în intravilan sau extravilan; unități agricole de tip micro-formă + spații depozitare** inclusiv amenajările specifice acestora în extravilan.
- **TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A INVESTITORULUI** din studiul P.U.Z. - teren agricol în extravilan liber de orice construcție.

### **b) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Așa cum s-a prezentat și în cap. 2, aliniat 2.1. s-a identificat următoarea structură funcțională:

- în teritoriul **INTRAVILAN învecinat cu amplasamentul**, respectiv U.T.R. nr. 57 și U.T.R. nr. 24 funcțiunea dominantă este LM - ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN SAU RURAL, P, P+1, P+2 având h.max. = 10,00 m. cu SUBZONELE:
  - LMu - cu clădiri de tip urban;
  - LMr - cu clădiri de tip rural.
- în teritoriul **EXTRAVILAN din care face parte amplasamentul** (U.T.R. nr. 57 extravilan) funcțiunea dominantă este T.A.G. - ZONĂ CU TERENURI AGRICOLE (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi) și funcțiuni complementare, există chiar în vecinătatea stânga și dreapta a amplasamentului ca:
  - A: - unități agricole - micro - fermă pentru cultură vegetală, pomicultură, viticultură, creșterea animalelor mici;
    - cu spații de depozitare și anexe ale exploatațiilor agricole.
  - T.E.: - subzona echipamente tehnico-edilitare;
  - C.cr.: - subzonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
  - T.A.: - râuri, lacuri naturale sau artificiale, bălți naturale - în partea Estică a amplasamentului și dincolo de zona de protecție.
- **Teritoriul extravilan cu care se învecinează direct TERENUL DIN AMPLASAMENT** (Parcela de referință) pe laturile sale stânga (E și N-E), dreapta (V și S-V) și latura posterioară (S și S-E) **este teren agricol în extravilan**, respectiv LOTUL II P.C. 177/14, 177/15, 177/16, 177/17, 177/18, 178/18, 178/19, (N.C. 62753 în C.F. 56574), **are suprafața totală de 32900 mp.** și se află în proprietatea privată a S.C. "07 CCC" S.R.L. Botoșani, societate care desfășoară pe acest teren ACTIVITĂȚI ÎN FERME MIXTE și anume CULTURA VEGETALĂ COMBINATĂ CU CREȘTEREA ANIMALELOR:
  - **LOTUL II se încadrează în ZONA FUNCȚIONALĂ TAG** - respectiv **ZONA CU TERENURI AGRICOLE: arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi.**
  - Pentru acest teren S.C. "07 CCC" S.R.L. Botoșani a început demersurile de INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DE TEREN direct învecinate cu amplasamentul studiat în documentația de față.
  - **Alte caracteristici tehnice ale LOTULUI II:**
    - **Fond construit** - 2 construcții P (C1 = 840 mp.; C2 = 313 mp.) care adăpostesc spații ample de depozitare produse vegetale, depozit utilaje + scule agricole - remiza - anexe specifice personalului (birou, vestiar, grup sanitar, cameră odihnă etc.) și anexe gospodărești.
    - **Echipare tehnico - edilitară.** Lotul II este echipat cu rețele de utilități pentru: alimentare cu energie electrică (rețea electrică de incintă care traversează amplasamentul studiat, executată în 2005 de către proprietarul acestui lot), alimentare cu apă (racorduri existente pentru construcțiile C1 și C2), canalizare menajeră (racord existent).
    - **CĂI DE ACCES** - direct din spațiul public, Str. Drumul Tătarilor - un acces pietonal și acces auto de incintă (latura principală) prin LOTUL I fapt care crează disfuncționalități ce pot fi remediate prin studierea variantei optime care să reglementeze accesese.
- c) Relaționări între funcțiuni:** există compatibilitate între funcțiunile dominante din zona amplasamentului. Nu au fost depistate disfuncționalități care să afecteze confortul locuitorilor, traficul în zonă, calitatea aerului sau nivelul de zgomot.

**d) Gradul de ocupare al zonei de locuit**

- Zona de locuințe din intravilan, adică amplasamentului se caracterizează printr-un grad redus de ocupare al terenurilor cu construcții (de locuit, anexe gospodărești) dominantă fiind terenurile agricole din intravilan. Nu s-au putut determina indicii de densitate ai construcțiilor existente atât în U.T.R. 24 cât și în U.T.R. 57 intravilan!

- Pe amplasamentul din studiul de față indicatorii urbanistici existenți sunt:  
P.O.T. = 0% și C.U.T.=0,0.

**e) Aspecte calitative ale fondului de construit existent în zona adiacentă cu amplasamentului.**

Ținând cont de interesul crescut al populației pentru construirea de locuințe în zonă și de gradul de echipare tehnico-edilitară îmbunătățit în ultimii ani (de tip urban) s-au constatat următoarele:

- la construcții existente - intervenții ca: reparații extinderi, mansardări și racordări la rețelele publice de utilități, dispărând astfel pentru locuințele din U.T.R. 57 și parțial U.T.R. 24 echiparea de tip rural;
- apariția construcțiilor noi de locuit, de tip urban, cu program de arhitectură dezvoltat P+M și P+1E, inclusiv anexe gospodărești și echipare edilitară urbană.
- **se conturează o nouă expresie arhitecturală a construcțiilor de locuit**, care înlocuiește treptat aspectul rural al imobilelor vechi, un regim mediu de înălțime P+M și P+1E, se reorganizează parcelele de teren etc. deci există indicii clare care să conducă la concluzia CĂ EXISTĂ O TENDINȚĂ REALĂ DE DEZVOLTARE A ZONEI DE LOCUINȚE din intravilan, de calitate superioară, durabile.

**f) Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vechine.**

Din punct de vedere al existenței unei zone I.S. sau măcar construcții izolate pentru servicii de interes local sau general zona adiacentă amplasamentului prezintă un neajuns major: nu există subzone funcționale pentru I.S. atât în U.T.R. 57 cât și în U.T.R. 24 intravilan, fapt care reprezintă un inconvenient major pentru locuitorii din zonă, aceștia trebuind să străbată distanțe foarte mari pentru a beneficia de servicii curente, minime necesare pentru asigurarea unui confort urban decent.

**g) Asigurarea cu spații verzi**

**Prin natura lor în situația actuală, terenurile din zona amplasamentului cât și Parcela de referință** sunt dominate de plantații de arbori fructiferi, culturi de viță de vie, livezi, grădini de legume, culturi vegetale diverse care asigură în prezent o calitate superioară aparte a raportului mediu-cadru construit.

Pentru îmbunătățirea factorilor de mediu odată cu dezvoltarea zonei, P.U.G. prevede pe zona U.T.R. 57 asigurarea unor suprafețe de teren pentru subzonele funcționale P.p. și P.e.s.

**h) Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.**

- În zona amplasamentului studiat nu există factori de risc natural (vezi cap. 2.3.).
- În vecinătatea N-V a amplasamentului în U.T.R. 24 - intravilan există terenuri cu riscuri naturale: alunecări de teren active sau potențial instabile. Această zonă nu răsfrânge disfuncționalitățile asupra amplasamentului fiind îndepărtată de acesta.

**i) Principalele disfuncționalități** s-au conturat deja până în capitolul de față și sunt cu referire la zona adiacentă amplasamentului respectiv U.T.R. 57 în speță U.T.R. 24. Aceste disfuncționalități nu afectează TERENUL LUAT ÎN STUDIU urmând a fi soluționate prin reglementările propuse.

## 2.6. - ECHIPAREA EDILITARĂ

- Zona adiacentă Amplasamentului, atât teritoriul intravilan cât și cel extravilan al U.T.R.57 dispune de echipare de tip urban și anume rețele publice pentru alimentare cu energie electrică și rețea proprie în extravilan, proprietate S.C. „07 CCC” S.R.L., rețea de alimentare cu apă + canalizare menajeră, rețea de alimentare cu gaze naturale.  
Nu există rețea publică de distribuție agent termic.
- Drumul Tătarilor, în prezent pietruit prezintă o deschidere (prospectul stradal) care va permite prin modernizarea lui realizarea unei străzi cu 2 sensuri de mers de 7,00 m. lățime precum și cu trotuare de o parte și de alta, cu zone de supralărgire etc.

## 2.7. - PROBLEME DE MEDIU - EXISTENT

Conform H.G. 445/2009 și ORD. MMP nr. 135/2010 - MOF nr. 274/27.04.2010 Acordul de Mediu pentru obiectiv evaluează măsurile ce trebuiesc respectate **în funcționarea zonei de locuințe nou propusă.**

Locuința se va racorda la rețelele publice de tip urban existente în Drumul Tătarilor.

Se va amenaja punct de colectare al deșeurilor menajere și colectarea prin contract individual cu firmă de neutralizare a deșeurilor menajere.

Nu s-au identificat riscuri naturale și antropice.

## 2.8. - OPȚIUNILE INVESTITORULUI

Situată într-o zonă cu cadru natural favorabil, în care se dezvoltă construirea de locuințe, **investiția pe care o dorește proprietarul parcelei va fi o construcție de locuit, unifamilială, cu toate anexele gospodărești și amenajările aferente locuirii.**

## CAP. 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. - CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

STUDIUL DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMIT pentru obiectivul din P.U.Z. + R.L.U. de față a prezentat câteva disfuncționalități și oportunități precum și concluzii cu rol de recomandare.

- **S-au indentificat următoarele disfuncționalități** (vezi și cap. 2 din P.U.Z. de față):
  - introducerea în intravilan numai a LOTULUI I P.C.177/14 realizează o discontinuitate a țesutului urban motiv pentru care s-a recomandat inițierea unei alte documentații de urbanism P.U.Z. și pentru LOTUL II, în corelarea cu P.U.Z. de față;
  - necesitatea separării acceselor și a circulațiilor carosabile de incintă, comune în prezent pentru cele două loturi;
  - clarificarea asigurării echipării tehnico-edilitare (modul de racordare la rețelele private de incintă existente).
- **Oportunități:**
  - inițierea și studiul unui alt P.U.Z. pentru terenul învecinat pe 3 laturi cu parcela de referință (pentru LOTUL II proprietate S.C. "07 CCC" S.R.L.) va avea un impact pozitiv asupra țesutului urban care se configurează;
  - funcție de P.U.G.B. și R.L.U.B. și de P.U.Z. + R.L.U. de față se vor putea clarifica reglementările pentru noul intravilan cu privire la:
    - funcțiunile noului teritoriu - activități permise, activități interzise;
    - compatibilitatea funcțiunilor;
    - condiții de conformare a funcțiunii de locuire propuse;
    - determinarea noilor reguli de constructibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
    - condiții de amplasare, regim înălțime etc.;
    - trasee de căi de acces carosabil și pietonal;
    - trasee ale rețelelor tehnico-edilitare.

### 3.2. - PREVEDERI ALE P.U.G.B. și R.L.U.B.

- **3.2.1. Teritoriul pentru care se întocmește documentația de față este P.C. 177/14 (LOTUL I) - N.C./C.F. 62752 - în suprafața totală de 4000,00 mp.** - teren aflat în proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z. Conțac Constantin - **se află în U.T.R. 57 extravilan** (în partea N-E a Municipiului Botoșani) **și devine prin studiul P.U.Z. de față o SUBUNITATE A U.T.R. 57 cu denumirea U.T.R. 57/1.**
- **3.2.2. Conform documentației de urbanism aprobate faza P.U.G.B. pentru U.T.R. 57 teritoriul extravilan există următoarele prevederi** (vezi și cap. 2 aliniat 2.1. și 2.2. din prezenta):
  - funcțiunea dominantă: **T.A.G.**;
  - funcțiuni complementare admise: LMrf (locuințe necesare exploatațiilor agricole) A, GC+TE, CCr, TA, CD;
  - funcțiuni interzise: I.A., LMu 1, LMu 2, LMre 1, LMre 2, Llu 1, Llu 2, I1, I2, Pcs, CCf, S.
- **3.2.3. Restructurarea unor cartiere ca TĂTARILOR și REDIU prin includerea lor și introducerea din extravilan în intravilan pentru a crea sau extinde zone de tip LMu, LMre, LI, IS, P precum și I1, A, GC+TE, CCr, are implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei din studiul P.U.Z. de față.**

Lucrări de interes public prevăzute în zonă ca:

- zona de dezvoltare Cartier Tătarilor;
- completarea sistemului de circulații principale ale municipiului;
- suprafețe plantate publice;

au avut deja efect prin:

- dezvoltarea + extinderea rețelelor tehnico-edilitare publice de tip urban;
- îmbunătățirea circulațiilor carosabile (parțial);
- mutații în folosirea terenurilor prin extinderea subzonelor funcționale LMu 1, LMu 2, LMre în detrimentul subzonelor A sau T.A.G. (intravilan sau extravilan) etc.

### 3.3. - VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- **3.3.1.** Pe terenul aflat în studiul P.U.Z. de față **există plantație înaltă reprezentată prin „perdea de protecție” (conifere)** apropiată de limita terenului la Str. Drumul Tătarilor și paralelă cu aceasta.

În context cu lucrările propuse și cu natura terenului învecinat (LOTUL II) **va fi obligatorie amenajarea unei noi suprafețe plantate de min. 50% din S.T.**

- **3.3.2.** Terenul aflat în studiu, liber de orice construcție, este un platou ușor înclinat de la N-V spre S-E, teren stabil și neinundabil care nu necesită condiții speciale privitoare la:
  - construibilitate;
  - condiții de fundare;
  - relaționarea cu forme de relief.

### 3.4. - MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **3.4.1.** Accesibilitatea (carosabilă și pietonală) este asigurată în prezent direct din spațiul public, respectiv din Str. Drumul Tătarilor și se va menține.
- **3.4.2.** Amplasarea construcției față de Drumul Tătarilor se face cu condiția respectării:
  - securității drumurilor publice în raport cu destinația construcției;
  - asigurarea distanței optime față de drumul public pentru confortul spațiilor de locuit;
  - asigurarea accesului de intervenție a mijloacelor de stingere a incendiilor.
- **3.4.3.** Documentația P.U.Z. prevede realizarea unui profil stradal pentru Drumul Tătarilor de 12,0 m. lățime, cu 2 sensuri de parcurgere, 7m. carosabil, local șanțuri și rigole cu podeț traversare și trotuare de câte 2,50 m. de o parte și de alta a drumului.
- **3.4.4.** În incintă se vor amenaja: alee semicarosabilă de incintă, platformă parcare 2,3 locuri, alee pietonale și trotuare, platforme și terase acces.

### 3.5. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- **3.5.1.** Funcțiunea principală propusă este **de locuit**. P.U.Z. de față propune, pentru terenul din studiu **REALIZAREA UNEI NOI SUBZONE FUNCȚIONALE LMu 1**, zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m.) subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban.

**ACEASTĂ NOUĂ ZONĂ REZIDENȚIALĂ PROPUȘĂ DEVINE O SUBUNITATE A U.T.R. 57 denumită în prezenta documentație U.T.R. 57/1.**

▪ **3.5.2. ELEMENTE DE BILANȚ: MUTAȚII CE INTERVIN ÎN OCUPAREA PROPUȘĂ A TERENULUI**

**S.T. aflat în studiu = 4000,00 mp.**

proprietate privată Conțac Constantin  
(P.C. 177/14 - N.C. 62752 - Str. Drumul Tătarilor nr. 25 - Botoșani)  
din care:

OCUPAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
	S.T./mp.	%	S.T./mp.	%
<b>TEREN EDIFICABIL</b>	-	-	<b>1400,00</b>	<b>35%</b>
<b>TEREN OCUPAT DE CĂI DE ACCES CAROSABILE</b>	200,00	5 %	<b>480,00</b>	<b>12 %</b>
<b>TEREN LIBER</b>	3800,00 ARABIL	95 %	<b>2120,00 SPAȚII VERZI</b>	<b>53 %</b>
<b>TOTAL TEREN</b> (P.C. 177/14)	<b>4000,00</b>	<b>100 %</b>	<b>4000,00</b>	<b>100 %</b>
	<b>T.A.G.</b>		<b>LMu 1</b>	

▪ **3.5.3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE -BILANȚ TERITORIAL**

În vederea stabilirii indicatorilor urbanistici pe terenul luat în studiu se detaliază caracteristicile și capacitățile maxime pentru toate categoriile de lucrări propuse, după cum urmează:

a) **CONSTRUCȚII PROPUSE: LOCUINȚĂ P+2,3E și ANEXE GOSPODĂREȘTI** (inclusiv foișor, picină)

S.C. max. = 1000,00 mp.

S.C.D. max = 2260,00 mp.

b) **CĂI DE ACCES - S. totală propusă = 880,00 mp.** astfel:

- **CAROSABILE DE INCINTĂ - S. totală = 660,00 mp.**

din care:

- alee carosabilă de incintă = 480,00 mp.

- platformă parcare 2,3 locuri = 180,00 mp.

- **PIETONALE DE INCINTĂ:** alei pietonale, trotuare, platforme acces, terase descoperite **S= 220,00 mp.**

c) **SPAȚII VERZI PLANTATE S. max. = 2120,00 mp.**

d) **ÎMPREJMUIRE TEREN** pe toate laturile sale astfel:

- **la Str. Drumul Tătarilor, împrejmuirea existentă se va refăce**

astfel încât să fie menținute accesese existente și înălțimea gardului (h. max. = 1,80 m. )

- **lateral stânga, dreapta și latura posterioară** se vor împrejmuiri cu un gard transparent cu soclu b.a. și structură metalică (h.max.=1,50 m.)

\* **SPECIFICAȚIE PENTRU CONSTRUCȚII PROPUSE:**

Se dorește realizarea unei **LOCUINȚE ÎN CORP COMUN CU ANEXE (DEPENDINȚE) GOSPODĂREȘTI**, cu un program arhitectural aparte inspirat din arhitectura Conacelor Moldovenești tratat într-o manieră modernă și care să adăpostească:

- spații ample de locuit, dezvoltate de 3 niveluri (parter general + 2 etaje parțiale retrase + 1 turn belvedere);

- spații anexe gospodărești - 2 garaje, C.T. cu magazie și anexe personal; spălătorie + uscător, depozite specifice funcțiilor de locuire și a celor de anexă etc.;

- seră (un parter înalt, deasemenea în corp comun cu locuința + anexe).

În suprafața terenului edificabil s-au prevăzut, pentru o etapă de perspectivă a se realiza și alte anexe gospodărești, construcții independente sau separate funcțional de corpul principal cum ar fi: foișor, piscină.

**Caracteristici constructive LOCUINȚĂ P+2,3E:**

- **IMOBIL DE LOCUIT DE IMPORTANȚĂ NORMALĂ „C”;**
- **CLASA DE IMPORTANȚĂ: a III-a;**
- **CATEGORIA DE PERICOL LA INCENDIU II**

Structură constructivă mixtă alcătuită din cadre b.a. intercalate cu zidărie portantă întărită cu sâmburi b.a.; grinzi + centuri + plășe monolite (la parter, peste parter și peste etajele 1 și 2) din b.a.

Cu 2 scări interioare din b.a. și un lift cu capacitate maximă de 4 persoane.

Acoperișul: șarpantă din lemn ecarisat și ignifugat specific pentru construcții cu pod nelocuibil (parțial depozitare) cu învelitoarea din țiglă.

Infrastructura: fundații continue și izolate sub stâlpi + tălpi de fundare + elevații din b.a. etc.

**e) BILANȚ TERITORIAL**

S. Teren aflat în studiul P.U.Z. = **4000,00 mp.**

din care:

	Existent	Propus
CONSTRUCȚII. Locuința P+2,3E și anexe gospodărești (foișor, piscină)	-	<b>S.C. = 1000,00 mp. S.C.D. = 2260,00 mp.</b>
CĂI DE ACCES CAROSABILE DE INCINTĂ	200,00 mp.	<b>660,00 mp.</b>
CĂI DE ACCES PIETONALE DE INCINTĂ	-	<b>220,00 mp.</b>
SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	3800,00 mp. arabil	<b>2120,00 mp.</b>

▪ **3.5.4. INDICATORI URBANISTICI**

	Exsitent	Propus	Max. admis în LMu 1
<b>P.O.T.</b>	0,0 %	<b>25,00 %</b>	<b>35 %</b>
<b>C.U.T.</b>	0,0	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>
<b>Nr. nivele întregi</b>	0	<b>3</b>	<b>3</b>

▪ **3.5.5. REGIM DE ÎNĂLȚIME** așa cum s-a specificat mai sus LOCUINȚA propusă va avea:

- P + 2,3 E;
- un parter general;
- 2 etaje parțiale retrase fiecare în parte (față de parter, respectiv față de etaj I);

- 1 turn (etaj III local) belvedere, ca accent al volumelor construite:

- H. max. la cornișă (P+2) = 11,20 m.

- H. max. la coamă (P+2) = 14,70 m.

- H. max. local, zona Turn = 17,70 m.

pentru ANEXE GOSPODĂREȘTI independente - foișor - h. max.= 2,50 m.



### 3.6. - DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentare cu apă:** terenul se va racorda la rețeaua publică de apă existentă în Str. Drumul Tătarilor.
- **Canalizarea menajeră:** terenul se va racorda la rețeaua publică de canalizare existentă în Str. Drumul Tătarilor.
- **Alimentare cu energie electrică:** terenul se va racorda la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, executată prin efortul financiar al S.C."07 CCC" S.R.L. Botoșani și recepționată în 31.12.2005, lucrare prin care **s-a realizat un post de transformare pentru distribuție energie electrică** și care are capacitatea de a prelua consumul casnic atât pentru parcela aflată în studiu cât și pentru potențiali alți consumatori casnici.
- **Alimentarea cu gaze naturale:** terenul se va racorda la rețeaua de distribuție gaze naturale existentă în zonă pentru consum menajer și C.T. / gaze naturale.
- **Telecomunicații:** Locuința propusă poate beneficia de rețeaua publică de telefonie TELEKOM (ROMTELECOM).
- **Gospodăria comunală:** sortarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor va respecta avizele și contractele cu cei care asigură colectarea acestora.

### 3.7. - PROTECȚIA MEDIULUI - PROPUNERI:

Prin natura activităților care se vor desfășura pe parcelă nu sunt prevăzute aprovizionări cu materiale sau substanțe care să necesite condiții speciale de depozitare sau protejare a acestora.

#### ▪ 3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.

**a) Protecția calității apelor - NU ESTE CAZUL** pentru zona de locuințe de tip urban propusă.

Alimentarea cu apă propusă se va realiza din rețeaua publică existentă iar canalizarea menajeră va fi dirijată deasemenea spre rețeaua publică existentă.

**b) Protecția calității aerului - NU ESTE CAZUL**

Singurele emisii în atmosferă și care vor fi dispersate prin coșuri de fum sunt cele normale care vor rezulta din arderea combustibililor în C.T. proprie, construcțiile propuse urmând a dispune de un sistem alternativ de încălzire:

- C.T. cu combustibil gaze naturale și
- C.T. cu combustibil solid (lemn, brichete, paletți)

**c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor - NU ESTE CAZUL.**

Funcțiunile de locuire propuse prin natura lor cât și prin alcătuirea constructivă nu sunt generatoare de zgomote sau vibrații.

**d) Protecția împotriva vibrațiilor - NU ESTE CAZUL.**

**e) Protecția solului și subsolului - NU ESTE CAZUL.,**

**f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice - NU ESTE CAZUL.**

**g) Protecția așezărilor umane - NU ESTE CAZUL**

Prin P.U.Z. de față se extinde de fapt o zonă de locuințe deja existentă cu funcțiuni compatibile.

#### ▪ 3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Așa cum s-a precizat și anterior, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin instalație (rețea) canalizare exterioară (conductă P.V.C.) de incintă, către rețeaua de canalizare publică existentă în Str. Drumul Tătarilor.

Apele pluviale vor fi dirijate separat către un canal colector.

▪ **3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor.**

În timpul funcționării obiectivului vor rezulta deșeuri menajere care vor fi depozitate prin sortare în europubele, în sistem individual și care se vor colecta săptămânal prin firmă specializată în preluare + neutralizare deșeuri menajere (contract individual).

La realizarea investiției vor rezulta deșeuri din construcții care se vor elimina pe bază de contract cu același operator care asigură salubritatea în zonă.

Pe toată durata executării lucrărilor de construire, amenajare, împrejmuire se va rezerva o zonă specială pe amplasament unde vor fi depozitate toate deșeurile din construcții astfel încât terenul natural să poată fi refăcut și readus la starea lui inițială, după încheierea tuturor lucrărilor de execuție.

▪ **3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. - NU ESTE CAZUL.**

Pe terenul aflat în studiu sau în zona adiacentă direct nu au fost identificate: terenuri degradate sau instabile, terenuri mlăștinoase sau inundabile, terenuri contaminate etc., **terenul arabil existent fiind stabil și neinundabil dar fără culturi agricole în prezent.**

▪ **3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi**

Modul de organizarea arhitectural-urbanistic propus pentru terenul din studiul P.U.Z. de față realizează un echilibru între mediu - cadru construit prin:

- regenerarea suprafețelor plantate existente;
- realizarea de plantații noi, înalte, care îmbunătățesc calitatea microclimatului;
- reabilitarea cadrului natural sub aspect peisagistic - plantații cu arbuști și plante decorative, cu o bogată paletă cromatică și varietate de specii intercalate cu gazon, în suprafețe compacte și cu plantații noi înalte (elemente de temă pentru studiu de arhitectură peisageră de incintă).

▪ **3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.** NU ESTE CAZUL pentru terenul aflat în studiul P.U.Z.

▪ **3.7.7. Refacere peisagistică și reabilitarea urbană.**

Prin ansamblul de măsuri prevăzute în documentația de față și anume realizarea unei zone funcționale cu Locuințe de tip urban, echipată corespunzător tehnico-edilitar se poate spune că obiectivul P.U.Z. va realiza o creștere semnificativă a calității vieții în zona din care face parte.

▪ **3.7.8. Prevenirea riscurilor naturale și antropice**

Pentru terenul aflat în studiu nu s-au identificat riscuri naturale și antropice.

Asigurarea la seism se va realiza pentru construcții propuse prin îndeplinirea cerințelor esențiale de calitate privitoare la rezistență și stabilitate specifice pentru - zona seismică:  $ag = 0,20 g$  și  $Te = 0,7 sec.$  și pentru :

- zona climatică - C (D);
- zona eoliană - IV.

▪ **3.7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Modernizarea Str. Drumul Tătarilor din drum pietruit în drum de tranzit categoria a IV-a este o prioritate și face parte dintr-un proiect municipal mai amplu în zona de dezvoltare Tătarilor.

Pentru terenul în studiu cât și pentru cele care se învecinează direct P.U.Z. de față prevede asigurarea accesului auto + pietonal pentru fiecare parcelă în parte, fără servitute de trecere.

### 3.8. - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru realizarea obiectivelor din prezentul studiu nu vor fi necesare achiziții de noi terenuri, schimburi, concesiuni sau servitutii de utilitate publică.

Profilul stradal propus pentru Str. Drumul Tătarilor nu va influența rețelele de utilități deja existente.

---

## CAP. 4 - CONCLUZII - MĂSURI DE CONTINUARE

---

### 4.1. - PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**de față** prezintă explicit dezvoltarea parcelei luate în studiu și încadrarea urbanistică în prevederile P.U.G.B. și R.L.U.B. pentru realizarea unei noi zone funcționale LMu 1.

**4.2.** - Principala intervenție asupra terenului o constituie introducerea în intravilan a acestei suprafețe de teren (4000 mp.) și schimbarea folosinței actuale din Teren Agricol (T.A.G.) în teren pentru funcțiuni de locuire - zona LMu 1.

**4.3.** - **P.U.Z. și R.L.U. de față respectă U.T.R. nr. 57** prin funcțiunea dominantă a zonei și anume cea de locuit. Prin schimbarea parametrilor urbanistici nu se crează disfuncții în zona luată în studiu.

**4.4.** - **Valabilitatea în timp a P.U.Z. va fi limitată cert prin H.C.L.**, în funcție de durata necesară pentru autoritatea executării 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.

**4.5.** - Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană a CARTIERULUI TĂTARILOR, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, **investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană**, atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utilizare a zonei.

**4.6.** - Se va respecta procedura de consultare a populației: Legea 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

**4.7.** - BENEFICIARUL studiului P.U.Z. + R.L.U. este MUNICIPIUL BOTOȘANI și devine bun public după aprobarea în CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

**4.8.** - **P.U.Z. + R.L.U. aprobate nu reprezintă faze sau etape în cadrul procedurii de autorizare a unei investiții ci DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.**

---

Întocmit: S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani

c.arh.: **Iuliana Panaite** .....

arhitect - urbanist: **Panaite Vasile** .....

Octombrie 2015

---

**VOLUMUL II**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

---

---

**CAP. 1 - DISPOZIȚII GENERALE**

---

**1. - Rolul R.L.U.**

**1.1.** Prezentul R.L.U. însoțește Planul Urbanistic Zonal, completează și detaliază Reglementările din P.U.Z. fiind o piesă de bază în aplicarea acestuia.

**1.2.** Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. - permisiuni și restricții - sunt obligatorii pe întregul teren aflat în studiul P.U.Z.

**1.3.** ROLUL R.L.U. constă în aplicarea și detalierea prevederilor din P.U.Z., în conformitate cu R.L.U.B. pentru zona din care face parte terenul aflat în studiul P.U.Z.

**2. - Baza legală a elaborării R.L.U.:**

- „Regulament General de Urbanism” (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- „Ghid de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ: G.M.-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G.B. și prescripțiile R.L.U.B. pentru zona U.T.R. nr. 57.

**3. - Domeniul de aplicare:**

**3.1.** Odată aprobat, împreună cu P.U.Z. Regulamentul de Urbanism aferent acestuia devine act de autoritate al administrației publice locale.

**3.2.** R.L.U. care însoțește P.U.Z. cuprinde reglementările obligatorii pentru autorizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul aflat în studiul P.U.Z. de față.

**3.3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ** propusă în P.U.Z. și detaliată în prezentul R.L.U. pentru parcela aflată în studiu este **LMu 1**, fiind stabilită funcție de:

- destinația parcelelor - conform R.L.U.B. aferent U.T.R. nr.57 INTAREA ȘTEFĂNEȘTI;
- categorii de activități umane și ponderea acestora în teritoriul studiat;
- configurația naturală a terenului;
- de caracteristicile geotehnice ale terenului;
- de gradul de echipare al zonei cu rețele tehnico-edilitare.

**DESTINAȚIA PARCELELOR ÎN R.L.U.B. aferent U.T.R. 57 INTRAREA ȘTEFĂNEȘTI** (Art. 8.57 - R.L.U.B. pag. 57)

**Lista zonelor și subzonelor funcționale tratate în R.L.U.B. - U.T.R./57, pentru care s-au stabilit permisiuni, restricții sau interdicții:**

- **LM - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10,0 m.) cu următoarele subzone:**
  - **LMu - CU CLĂDIRI DE TIP URBAN:**
    - LMu 1** - Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
    - LMu 2** - Subzonă predominant rezidențială.

- **LMr - CU CLĂDIRI DE TIP RURAL:**
  - **LMre** - clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban din care:
    - **LMre 1** - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
    - **LMre 2** - subzonă predominant rezidențială.
  - **LMrf** - clădirile de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban din care:
    - **LMrf 1** - subzonă exclusiv rezidențială;
    - **LMrf 2** - subzonă predominant rezidențială.
- **LI - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (peste 10,0 m.), cu următoarele subzone:**
  - **Llu 1** - Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.
  - **Llu 2** - Subzonă predominant rezidențială de tip urban.
- **IS - ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL cu următoarele subzone:**
  - ISa** - construcții administrative;
  - ISf** - construcții financiar - bancare;
  - ISc** - construcții comerciale;
  - IScu** - construcții de cult;
  - ISct** - construcții de cultură;
  - ISi** - construcții de învățământ;
  - ISs** - construcții de sănătate;
  - Ist** - construcții de turism;
  - ISsp** - construcții și amenajări sportive;
  - ISas** - construcții pentru asistență socială;
  - ISps** - construcții pentru alte prestări servicii.
- **I - ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE ȘI TRANSPORT, cu următoarele subzone:**
  - **I1** - subzonă exclusiv unități industriale, depozite, transport;
  - **I2** - subzonă predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu zona funcțională LMu sau Is.
- **A - ZONĂ DE UNITĂȚI AGRICOLE ȘI SERE:**
- **P - ZONĂ DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, cu următoarele subzone:**
  - **Pp** - subzonă parcuri, grădini de cartier, scuaruri;
  - **Pcs** - subzonă complexe sportive.
- **GC+TE - ZONĂ DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, CIMITIRE ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE, cu următoarele subzone:**
  - **GC** - subzonă gospodărie comunală și cimitire;
  - **TE** - subzonă echipamente tehnico-edilitare.
- **CC - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, cu următoarele subzone:**
  - **CCr** - subzonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
  - **CCp** - subzonă circulație pietonală majoră și piețe civice;
  - **CCf** - subzonă căi de comunicație feroviară și construcții aferente.
- **S - ZONA CU DESTINAȚIA SPECIALĂ**
- **TAG - ZONA CU TERENURI AGRICOLE: arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi.**
- **TA - ZONA DE RÂURI, LACURI NATURALE SAU ARTIFICIALE, BĂLȚI NATURALE.**

- **CD - ZONA DE CANALE DESCHISE PENTRU EVACUAREA APELOR PLUVIALE.**

**a) Tipurile de zone și subzone funcționale în U.T.R. 57:**

- zona funcțională **LM** cu subzonele: **LMu 1, LMu 2, LMre 1, LMre 2;**
- zona funcțională **LI** cu subzona **Llu 2;**
- zona funcțională **IS** cu toate tipurile de subzone funcționale;
- zona funcțională **I** cu subzona **I1;**
- zona funcțională **A;**
- zona funcțională **P** cu subzonele **Pp și Pcs;**
- zonele funcționale: **GC+TE, TAG, TA;**
- zona funcțională: **CC** cu subzona **Ccr.**

**b) Funcțiunea dominantă în U.T.R. 57:**

- în teritoriul **INTRAVILAN: LMu 1;**
- în teritoriul **EXTRAVILAN: TAG.**

**c) Funcțiuni complementare admise în U.T.R. 57:**

- în teritoriul **INTRAVILAN: IS, LMu 2, LMre 1, Llu 2, I1, A, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TAG (în zone inundabile), TA.**
- în teritoriul **EXTRAVILAN: LMrf (numai locuințe necesare exploatărilor agricole), A, GC+TE, CCr, TA, CD.**

**d) Funcțiuni interzise în U.T.R. 57:**

- în teritoriul **INTRAVILAN: LMrf 1, LMrf 2, I2, A, CCf, S, TAG (cu excepția celor din zone inundabile);**
- în teritoriul **EXTRAVILAN: IS, LMu 1, LMu 2, LMre 1, LMre 2, Llu 1, Llu 2, I1, I2, Pcs, CCf, S.**

---

## **CAP. 2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

---

### **4. - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

- **În zona adiacentă terenului aflat în studiul P.U.Z. nu s-au identificat:**
  - zone naturale protejate (parcuri naturale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii etc.);
  - zone cu valoare peisagistică (peisaje unicat sau rare);
  - zone construite protejate (Patrimoniul cultural național construit, Rezervații de Arhitectură și Urbanism, zone de protecție a monumentelor istorice).
- **Funcțiunea propusă LMu 1 este cea exclusiv pentru locuire și nu este, prin natura activităților umane care se desfășoară în ea, generatoare de noxe, care să afecteze calitatea factorilor de mediu sau să fie necesare măsuri speciale de protecție a acestor factori.**

### **5. - Reguli cu privire la siguranța constructorilor și la apărarea interesului public.**

Terenul aflat în studiul P.U.Z.:

- nu este supus la riscuri naturale (alunecări de teren, scurgeri de torenți, inundații);
- nu este expus la riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendiu, explozie, radiații, poluarea aerului, apei sau a solului;

- există toate condițiile de asigurare corespunzătoare a echipării tehnico-edilitare;
- are asigurată compatibilitatea funcțională;
- construcțiile propuse vor trebui să îndeplinească parametri tehnici corepunzatori categoriei de importanță, clasei de importanță etc. - conform normativ P 100-1/2013.

#### **6. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Construcțiile prevăzute în P.U.Z. vor respecta:

- **orientarea față de punctele cardinale**, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe.
  - asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
  - asigurarea iluminatului natural;
  - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant (confortul psihologic);
  - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii.
- **amplasarea față de drumuri publice**: aliniamentul stradal propus pentru terenul edificabil este  $\geq$  cu distanța de 35,00 m. față de axul Drumului Tătarilor.
- **Regimul de aliniere propus = 28,60 m.**
- **amplasarea în interiorul parcelei** (terenul aflat în studiul P.U.Z.):
  - se vor respecta limitele laterale propuse pentru terenul edificabil, după cum urmează:
    - lateral stânga = min. 6,50 m. (pentru volumul cel mai avansat al construcțiilor față de această latură);
    - lateral dreapta = min. 11,70 m. (pentru volumul cel mai avansat al construcțiilor față de această latură).
  - se va respecta aliniamentul posterior propus pentru construcții sau amenajări min. 5,00 m.
  - distanțele minime necesare intervenției în caz de incendiu sunt respectate pe de o parte prin aliniamentele propuse iar pe de altă parte prin modul în care s-a rezolvat accesul carosabil în incintă.

#### **7. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

**Pentru parcela aflată în studiul P.U.Z.** prin modul de organizare arhitectural-urbanistic propus **sunt respectate condițiile obligatorii de autorizare privitoare la accesul carosabil și accesul pietonal direct din spațiul public.**

În acest sens Str. Drumul Tătarilor are prospect stradal propus de 7,00 m. cu 2 sensuri de parcurgere și cu trotuare de min. 2,00 de o parte și de alta, fiind atât în prezent cât și după modernizare o stradă de categoria a IV-a DE TRANZIT în Cartierul Tătarilor.

În incinta privată se prevăd deasemenea lucrări de amenajare + extindere alee acrosabilă de incintă, platforma parcare (2,3 locuri), alei pietonale etc. care să asigure accesul în construcțiile propuse (Locuința + anexe gospodărești).

Aleea carosabilă de incintă va avea min. 4,00 m. lățime și va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

#### **8. - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

Construcțiile propuse prin studiul P.U.Z. de față se vor racorda la toate rețelele publice existente deja în zonă și anume:

- pentru alimentare cu apă-canal din rețea publică existentă;
- pentru canalizarea menajeră - în rețea publică existentă;
- pentru energie electrică - la rețea electrică de joasă tensiune existentă;
- pentru gaze naturale - la rețea publică existentă.

#### **8. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .**

Forma și dimensiunile parcelei luate în studiu a permis studierea amplasării de construcții de locuit cu anexele gospodărești (dependințe) aferente; terenul permite realizarea mai multor construcții (Locuință +anexe) cu relații spațiale și volumetrice între acestea.

#### **9. - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.**

Se vor realiza suprafețe noi plantate adiacente locuinței propuse astfel încât **suprafața spațiilor verzi să ocupe max. 53% din suprafața terenurilor.**

Împrejmuirea terenului se va realiza prin respectarea următoarelor condiții:

- împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor - spre Str. Drumul Tătarilor;
- împrejurii transparente - la delimitarea parcelei față de parcelele învecinate;
- aspectul împrejuririlor trebuie să se supună aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului construcțiilor, cu condiția de a păstra un echilibru între stilul arhitectural al imobilelor și estetica împrejuririi.

---

### **CAP. 3 - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

---

#### **11. - Unități și subunități funcționale**

În cadrul terenului aflat în studiu **s-a identificat o singură activitate principală** și anume cea de locuit **LM** cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu h. max. ≤ 10.00 m. **subzona funcțională LMu 1 - locuințe cu funcțiuni complementare.**

Acest tip de activitate este prevăzut în P.U.G.B. pentru U.T.R. 57 intravilan, R.L.U. de față respectând aceste prevederi.

---

### **CAP. 4 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE - LMu 1**

---

- **FUNCȚIUNEA:**

- **funcțiunea dominantă este LOCUIREA**

- **funcțiuni complementare admise în LMu 1:**

pe parcele distincte sunt admise:

- LI - zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri - peste 10,00 m. cu subzonele Llu 1 și Llu 2;
- IS - zona de instituții publice și servicii de interes general, cu subzonele. ISa, ISf, ISc, IScu, ISct, ISi, ISs, ISt, ISas, ISps.

- **funcțiuni interzise în LMu 1:** pe parcele distincte sunt interzise:

- LMr - subzona cu clădiri de tip rural;
- ISsp - subzona cu construcții și amenajări sportive;
- I - zona unități industriale poluante;
- A - zona unități agricole și sere;
- Pcs - subzona complexe sportive;
- GC + TE - cu excepția celor necesare în subzonă;
- CC - zona căi de comunicație fără CCp și CCf.

- **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ:**

- a) **În subzona LMu 1 - locuirea ca activitate principală pe parcelă va avea ponderea din S.C.D., a fiecărei clădiri principale de minimum 75%.**



**b) În subzona LMu 1 - activitățile complementare locuirii se pot desfășura doar în clădiri principale, cu ponderea din S.CD., a fiecărei clădiri principale de maximum 25%.**

**c) Pe fiecare parcelă cu locuințele, activitățile compatibile locuirii se desfășoară ca activități secundare și pot fi:**

- parcări sau garaje pentru max. 5 autoturisme;
  - depozite produse fără nocivitate;
  - comerț cu armamentul;
  - activități profesionale libere ca birouri avocatură de proiectare, cabinete medicale etc.;
  - servicii de interes local (pentru un număr restrâns de persoane).
- **CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE:**
- clădirea principală LOCUINȚA P+2,3E va fi o clădire izolată;
  - corpurile anexă P vor fi clădiri izolate sau în cuplaj cu corpul principal,
  - înălțimea maximă a construcției va fi:
    - h. max. la cornișă = 11,20 m.;
    - h. max. la coamă = 14,70 m. local 17,70 m.
  - regimul de înălțime maximum propus nu va depăși 3 (trei) niveluri;
  - aspectul construcției - specific imobilelor de locuit pentru care se dorește un stil arhitectural clasic tratat în manieră modernă.
  - **CONDIȚII DE DENSITATE A CONSTRIRII:**

<b>P.O.T. propus = 25%</b>	<b>P.O.T. max. admis = 35%</b>
<b>C.U.T. propus = 0,6</b>	<b>C.U.T. max. admis = 1,0</b>

**Nr. niveluri întregi: propus 3**
  - asigurarea condițiilor de parcare. 2,3 locuri pentru autoturisme = platformă parcare;
  - garajele s-au prevăzut a fi realizate la partea inferioară a clădirii de locuit (2 garaje la parter) caz în care **imobilul va beneficia de spor pentru indicii urbanistici stabiliți pe zona în studiu prin R.L.U.B. art. 7.3.1.24.**
  - Este obligatorie amenajarea de spații verzi (parcelă de min. 50% din S.T. pentru a menține echilibrul actual cadru natural - cadru construit, care caracterizează zona.
  - Împrejmuirile pe toate laturile trebuie să respecte CODUL CIVIL ȘI **NORMATIVELE** de rezistență a construcțiilor:
    - spre stradă împrejmuirea se va executa la limita de proprietate spre interiorul parcelei;
    - spre laturile stânga + dreapta + posterioară pe axul limitei de proprietate, dar cu acordul scris, în formă autenticată, al proprietarilor învecinați;
  - Clădirile anexă propuse trebuie să respecte integral condițiile R.L.U.B. de asigurare a accesului carosabil din spațiul public pe parcelă, să fie utilizate numai pentru activități complementare locuirii și să aibă h. max. admis de 2,50 m.

---

## **CAP. 5 - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

---

Terenul aflat în studiu, caracterizat printr-o singură activitate principală și anume cea de locuit face parte din U.T.R. nr. 57, devine o subzonă funcțională a acestei U.T.R. - LMu 1 și a fost denumită în documentație - partea scrisă și cea desenată ca U.T.R. 57/1, fără a modifica structura U.T.R.-urilor existente în cadrul P.U.G.B.

---

Întocmit: **S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani**

c.arh.: **Iuliana Panaite** .....

arhitect - urbanist: **Panaite Vasile** .....

*Octombrie 2015*