



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## 1. INTRODUCERE:

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - "PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar:

- Adresă:
- Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:

Amplasament: **Județul BOTOȘANI, Municipiul BOTOȘANI, Strada VÂLCELE, Nr. 47**

Proiectant general: **MA-DA PROIECT S.R.L., persoană juridică română, reprezentată prin administrator DANA GHIGA, cu sediul în Botoșani, Pietonal Transilvaniei nr. 4, mezanin, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/330/2002, cod unic de înregistrare 14977731.**

Număr proiect: **356.U./2023**

Faza de proiectare: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

### 1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Municipiul Botoșani, strada VÂLCELE nr. 47 Nr. Cad./CF 69840, 70174, în vederea realizării obiectivului "PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE".

Prin prezentul studiu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de constructibilitate în vedere parcelării terenurilor mai sus menționate și să asigure condițiile de constructibilitate necesare în vederea edificării de locuințe independente pe lot, ori în cuplaj pe două loturi învecinate, cu regim mic de înălțime (cu 2-3 niveluri și sub 10 m înălțime la streșină), clădiri anexă (garaj, magazie, foișor), cu asigurarea utilităților necesare și împrejmuirea terenurilor.

Pentru amplasamentul studiat, prin soluția adoptată se propune:

- parcelarea terenului – total 12 de loturi:

- 11 de loturi pentru construire locuințe și funcțiuni complementare (L1-L11);

L1 -	1.136,13 mp
L2 -	473,92 mp
L3 -	471,45 mp
L4 -	471,82 mp
L5 -	471,53 mp
L6 -	923,97 mp
L7 -	486,26 mp
L8 -	471,64 mp
L9 -	471,41 mp
L10 -	471,99 mp
L11 -	471,96 mp

- 1 lot pentru realizarea circulațiilor carosabile și pietonale (L12) – circulații private;

L12 - 1.643,32 mp - drum privat

- S - 13,60 mp - SUPRAFAȚĂ CEDATĂ PENTRU A SE REDIMENSIONA STR. VÂLCELE (conform certificatului de urbanism - 5,5 m din axul drumului)

- configurarea circulației publice;



**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO1497731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VĂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

- asigurarea echipării edilitare;
- stabilirea reglementărilor urbanistice pentru construirea de clădiri de tip urban (locuințe și anexe gospodărești – foșoare, garaje, magazii), cu regim mic de înălțime (până la 10 m).

Pentru înființarea zonei rezidențiale se propun următoarele funcționalități (subzone funcționale):

- S = 6.322,08 mp loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare (11 de loturi);
- S = 13,60 mp se vor ceda Primăriei Municipiului Botoșani pentru lărgirea străzii Vălcele;
- S = 1.643,32 mp teren pentru realizarea circulațiilor.

#### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ:**

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;
- Regulament Local de Urbanism al Municipiului Botoșani;
- Ridicarea topografică a zonei, întocmită în sistem STEREO 70, vizat OCPI;
- Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 189 din 12 februarie 2013;
- Prevederile Codului Civil - capitolul III, secțiunea 1 – limite legale.
- Ordinul MMP nr. 135 / 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018 Legea nr.458 / 2002 privind calitatea apei potabile (modificată și republicată 2012)
- Legea nr.137 / 1995 Legea Protecției Mediului, modificată și completată prin Legea nr.265/2006 și Legea nr. 226/2013
- Legea nr. 292 / 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor, modificată și completată prin Legea nr. 310/2004 și OUG 3/2010
- Ordinul M.A.P.M. nr.462/1993 privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- Ordinul M.A.P.M. nr.592/2002 privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita și de prag a unor poluanți în aerul inconjurator;
- Ordinul 95 / 2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare a deșeurilor la depozitare Lista Națională de deșuri acceptate în fiecare clasă de depozit deșuri
- Legea nr. 211 / 2011 republicare Privind regimul deșeurilor; H G 856/2002 actualizată Privind evidența gestiunii deșeurilor și aprobarea listei deșuri inclusiv deșuri periculoase
- Ordinul M.A.P.P.M. nr.756 / 1997 actualizată pentru aprobarea reglementărilor privind evaluarea poluării mediului;
- H.G. 352/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și în stațiile de epurare;
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- HG 1284/2007 actualizată declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei Natura 2000
- STAS 12574/1987 Aerul din zonele protejate. Condiții de calitate ;
- STAS 10009/1988 Acustică în construcții-limite admisibile ale nivelului de zgomot.

PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

**2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:**

**2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, în partea de NORD a acestuia, în U.T.R. nr. 20 (TOMIS).

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botosani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 20 – TOMIS – Lmu1 – Zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban P,P+1, P+2.**



- Tipuri de subzone funcționale în UTR20: IS, LMu1, LMu2, LMrf1, Pp, TAG;
- \*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general
- \*\*\* LMu1 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
- \*\*\* LMu2 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială
- \*\*\* LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
- \*\*\* Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri
- \*\*\* TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi)

• **Funcțiunea dominantă în UTR20: LMu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban;**

- Funcțiuni complementare admise în UTR20 în intravilan: IS, LMu2, LMrf2, Pp, TAG (în zona inundabilă a pârâului Luizoaia);
- \*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general
- \*\*\* LMu2 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială
- \*\*\* LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială
- \*\*\* Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri
- \*\*\* TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi)

• **Funcțiuni interzise în UTR20 în intravilan: LMre1, LMre2, I1, I2, A, Ccf, S, TAG (cu excepția zonelor inundabile de la 8.20.3)**

- \*\*\* LMre1 - clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială
- \*\*\* LMre2 - clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, predominant rezidențială
- \*\*\* I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport
- \*\*\* I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională LMu sau IS





s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

## PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

- \*\*\* A – zonă de unități agricole și sere
- \*\*\* CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente
- \*\*\* S – zonă cu destinație specială
- \*\*\* TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi)

### 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 20(TOMIS).

#### PARCELE STUDIATE

LOTURI CE URMEAZĂ A FI PARCELATE - TOTAL SUPRAFAȚĂ- 7.979,00 mp

**1. NR. CAD/CF 69840 - s = 1.149,00 mp**

**2. NR. CAD/CF 70174 - s = 6.830,00 mp**

PENTRU REALIZAREA CIRCULAȚIEI se va realiza o alee cu sens unic, intrarea se va face pe parcela cu nr. cad. 70174 și ieșirea se va realiza pe calea de acces existentă în zona. Calea de acces existentă are o suprafață de 519,00 mp și este compusă din următoarele parcele:

**1. NR. CAD/CF 67771 - s = 91,00 mp -**

**2. NR. CAD/CF 67773 - s = 35,00 mp -**

**3. NR. CAD/CF 69841 - s = 393,00 mp -**

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### • Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Botoșani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea Jijia Superioară și a Bașeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași. Orașul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șeei Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița), și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de Sud-Vest și Nord-Est.

Între relieful înalt din vest, cu caracter de coasta și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.

#### Caracterizarea reliefului

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botoșani prezintă un aspect larg vălurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lăsând impresia că provin dintr-o suprafață unică tăiată în râuri.

Județului Botoșani prezintă o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărțite de văi largi consecvente, care se diferențiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde și altitudinile sunt mai mari depășind 400m în NV și 500m în SV, 100-150m în cea mai mare parte a județului, cu excepția părții centrale Cozancea, cu o enegie mai accentuată (150-175m), și a unei zone cuprinsă între Dorohoi, Botoșani și Cristești, cu energie de relief sub 100m, evidențiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

Orientarea și înclinarea generală a reliefului de la NV spre SE reflectă o altă caracteristică și anume structura monoclinală: dealurile sunt de obicei asimetrice, cu versanți mai abrupti spre N și NV (relief de cueste) și cu coline domoale spre S și SE. Acest relief de cueste evidențiază povârnișuri în panta abruptă către nord (respectiv NV), de exemplu: Coasta Ibăneștilor povârniță spre valea Prutului de la hotarul de nord al țării, Coasta Jijiei dintre Corlăteni și Dângeni, Coasta Sitnei la sud de Sulița-Hlipiceni. Reversul cuestei este alcătuit din planuri prelungi în panta lină spre S,SE: cuestele sunt bine înșorite, ca și podurile largi ale culmilor care conferă terenurilor însușiri favorabile pentru cultura plantelor.

Văile care brăzdează Câmpia Jijiei Superioare, pe direcția generală NV-SE, sunt puternic adâncite ( 60-100m ), prezentând șesuri aluviale și 3-4 nivele de terase.

O altă caracteristică a reliefului este imprimată de cuvertura formațiunilor loessoide care acoperă culmile dealurilor joase din bazinul Jijiei și al Bașeului până la Prut, prezentând deosebiri față de cele din sudul țării. Aceasta cuvertură a fost definită ca fiind alcătuită din luturi loessoide dezvoltate prin procese diagenetice.

Caracteristic este relieful cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii netede ca niște platouri și cu energie de relief redusă ( 60-70m), ceea ce imprimă de altfel acest aspect de câmpie. Altitudinea scăzută în raport cu unitățile de relief limitrofe



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VĂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

care o domină cu 100-300m, fac din Câmpia Moldovei o unitate depresionară denumită adesea Depresiunea Jijia-Bahlui; dar densitatea fragmentării (0,7-1,1km) se apropie de valorile specifice unei câmpii propriu-zise, în schimb, energia medie de relief menționată anterior (100-150m) depășește valorile de câmpie.

De asemenea, rețeaua hidrografică cu orientare preponderentă consecventă (NNV-SSE), dă naștere unei fragmentări tipic colinare, motiv pentru care Câmpia Moldovei mai este cunoscută și sub numele de Câmpia colinara a Jijiei, având o suprafață de 8000km, adică  $\frac{3}{4}$  din teritoriul județului Botoșani.

Totuși numele de Câmpia Jijiei sau Depresiunea Jijiei este justificat de faptul că mare parte din acest teritoriu este drenat de Jijia și de afluenții săi, iar o treime din suprafață este drenată de Bașeu și de alte râuri mai mici, tributare Prutului.

Subunități de relief principale ale Câmpiei Moldovei din cuprinsul județului Botoșani, pe lângă luncile și văile Prutului, Siretului, Jijiei și Sitnei, sunt:

Depresiunea Botosani-Dorohoi reprezintă partea cea mai joasă a câmpiei, care se desfășoară pe 10-15km lungime, rar depășind 200m altitudine, cu cea mai redusă energie medie de relief (30-40m), prezentând astfel cele mai caracteristice aspecte de câmpie. Sub aspect genetic este o subunitate tectono-erozivă.

Dealurile Copălău-Cozancea-Guranda ocupă cea mai mare întindere din Câmpia Moldovei de la sud de Sulița pe valea Sitnei până la valea Jijiei pe care o depășește în dealul Guranda. Aceasta este o zonă puțin mai înaltă cu altitudinea maximă în dealul Cozancea (265m), cu o energie de relief dublă față de zona precedentă (60-70m), cu interfluvii dezvoltate și versanți cu pante accentuate.

Câmpia Bașeului, la est de Depresiunea Botoșani-Dorohoi și la nord de Dealurile Cozancei, se caracterizează prin altitudini mari (269m în dealul Bodron, în apropiere de Coțușca), deși ca relief prezintă culmi netede care contribuie la aspectul de câmpie.

Câmpia Jijia-Miletin, la sud de Dealurile Cozancei, continuă spre sud în județul Iași cu altitudini sub 200m, dar spre Prut se înalță ușor prezentând un relief mai proeminent cu văi adâncite.

Bine reprezentate în cuprinsul Câmpiei Moldovei sunt și Dealurile Prutului, ale caror înălțimi scad de la vest la est, intrând direct în contact cu Lunca Prutului.

#### • Clima

Municipiul Botosani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv ( continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 ° C, cu temperatura lunară minimă de – 4,1 ° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani.

Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie – august, după care scad în intervalul decembrie-aprilie.

Amplasamentul se caracterizează prin apartenența ei la unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească.

Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord-vest (23,6 %) sud-est (18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) și cele dinspre nord-est (6,4 %), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

#### • Condiții geotehnice

Din studiul geotehnic rezulta ca amplasamentul nu pune probleme deosebite din punct de vedere geotehnic.

Pentru zona analizată, se propune o distribuire funcțională echilibrată, raportată la zonele existente în vecinătatea zonei studiate, atât ca densitate cât și al regimului de înălțime.

Amplasamentul unde se propune investiția, nu este supus pericolului inundațiilor.

Terenul propus pentru amplasarea construcțiilor, are stabilitatea generală și locală asigurată și se poate realiza investiția propusă.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- sol vegetal;
- argilă prăfoasă, galbenă, vârtoasă;



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO1497731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prăfos, galben, vâtos.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încăstrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 6.00 -7.50 m.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

Risc geotehnic:	redus.
Categoria geotehnică:	1

#### • Zonare seismică

Amplasamentul se află sub influența cutremurelor de tip moldavic, ce au epicentrul în regiunea Vrancea.

Municipiul Botoșani este situat în apropierea de fractura care trece pe lângă localitățile Ibănești-Borzești-Todireni.

Din aceasta structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentru mai îndepărtate.

În județul Botoșani, de-a lungul timpului, au avut loc o serie de seisme locale, care nu au avut intensitate mai mare de gradul 4 (Atanasie le numeste „cutremure moldavice”).

Între 1893 – 1916 au avut loc 3 cutremure locale în județul Botoșani:

- În mai 1895 - 5h 35 min., Horodniceni, gr.3, local;
- În 28 decembrie 1898 – 1h 38 min., Dorohoi, gr.3, local;
- În 7 mai 1902 – 16h 35 min., Botoșani, gr.3, local.

Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botoșani – Curtești, Botoșani se clasează între cutremurele care își au focarele pe linii ale Platformei Podolice.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2013, amplasamentul are valoarea de vârf a accelerației, pentru componenta orizontală a mișcării terenului,  $a_g = 0,20g$  și valoarea perioadei de colț  $T_c = 0,7$  sec.

#### • Riscuri naturale

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Zona 71 de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Zonă cu cantități de precipitații peste 100-150 mm în 24 de ore, cu arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă și a scurgerilor pe torenți;
- Zonă cu potențial mediu de producere a alunecărilor de teren și probabilitate de alunecare intermediară, majoritatea alunecărilor care apar sunt alunecări primare.

#### • Peisaj

Zona ce face obiectul PUZ la momentul actual oferă privirii o imagine neîngrijită, atât în parcurgerea străzii Vâlcele, cât și pentru locatarii din zonele învecinate datorată lipsei de activitate pe proprietate dar și a zonelor verzi neîngrijite.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

Terenul are în prezent un acces carosabil și pietonal asigurat din strada Vâlcele. Accesul existent este subdimensionat și are o lățime variabilă între 3,795-4,05 m și o lungime de cca. 72,57 m - terenurile studiate fiind amplasate în planul 3 de la strada Vâlcele.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

În prezent, terenul studiat are destinație de teren arabil, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară.

Terenurile studiate, în suprafață totală de **7.979,00** mp au fost dobândite prin act de alipire autentificat cu nr. 3619 din 06.10.2022 și act de alipire autentificat cu nr. 310 din 06.02.2023.

Terenul este parțial împrejmuit și este liber de construcții.

Conform PUZ aprobat prin HCL 106/2009, HCL 255/2009, **aria studiată face parte din U.T.R. nr. 20 (TOMIS), în subzona LMu1 (zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2, până la 10 m).**

Imobilul nu este situat în zonă de protecție a unui monumentului istoric.

### **DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Principalele disfuncționalități identificate urmare a analizei imobilului în situația existentă sunt următoarele:

a. circulații

- circulații pietonale și carosabile subdimensionate și nemodernizate;



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VĂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

- b. fond construit și utilizarea terenurilor
  - amplasamentul se situează în zona de locuințe;
  - interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare PUZ și RLU;
- c. spații plantate și de protecție
  - parcelele studiate sunt neamenajate;
- d. echipare edilitară
  - imobilul nu are racorduri la utilitățile necesare.

#### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În zonă, la nivel stradal există în exploatare sau prevăzute a fi dezvoltate rețele:

- rețea electrică;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de apă și canalizare.

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și colectare deșeuri.

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare majoră și nici în zona limitrofă.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenul studiat nu este folosit în mod judicios. Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

#### **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Terenul studiat este proprietate privată cu destinație teren arabil.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații, dacă sunt pertinente.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Opțiunile populației vor putea fi exprimate și în cadrul perioadei de consultare a populației, etapa care potrivit reglementărilor în vigoare este premergătoare aprobării prezentei documentații urbanistice.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma solicitării proprietarilor terenului studiat, se propune parcelarea terenului în scopul construirii de locuințe.

Realizarea investiției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a terenului și dezvoltarea zonei.

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra:

- CIRCULAȚIEI DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
- ECHIPAREA EDILITARĂ

Propunerile de urbanism pentru zona studiată se încadrează în prevederile documentațiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botosani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 20 – TOMIS – Lmu1 – Zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban P,P+1, P+2**

- Tipuri de subzone funcționale în UTR20: IS, LMu1, LMu2, LMrf1, Pp, TAG;
- \*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general
- \*\*\* LMu1-zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
- \*\*\* LMu2 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială
- \*\*\* LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
- \*\*\* Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

- \*\*\* TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi)
- Funcțiunea dominantă în UTR20: **LMu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban;**
- Funcțiuni complementare admise în UTR20 în intravilan: IS, LMu2, LMrf2, Pp, TAG (în zona inundabilă a pârâului Luizoaia);
- \*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general
- \*\*\* LMu2 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială
- \*\*\* LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială
- \*\*\* Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri
- \*\*\* TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi)
- Funcțiuni interzise în UTR20 în intravilan: LMre1, LMre2, I1, I2, A, Ccf, S, TAG (cu excepția zonelor inundabile de la 8.20.3)
- \*\*\* LMre1 - clădiri de tip rural, cu echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială
- \*\*\* LMre2 - clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, predominant rezidențială
- \*\*\* I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport
- \*\*\* I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională LMu sau IS
- \*\*\* A – zonă de unități agricole și sere
- \*\*\* CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente
- \*\*\* S – zonă cu destinație specială
- \*\*\* TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi)

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Pentru a limita impactul investiției asupra cadrului natural, investitorul va implementa măsuri cu caracter de reducere a efectelor negative atât în faza de execuție a construcției cât și pe perioada utilizării.

În scopul protejării cadrului natural titularul proiectului, după finalizarea tuturor lucrărilor va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

Pentru asigurarea unui cadru confortabil de viață pentru viitorii utilizatori, prin lucrările de amenajare a parcelei, se vor asigura spații verzi, plantate cu arbori și arbuști decorativi, în suprafață de minim 10% din suprafața parcelei.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

În soluția propusă, din suprafața totală a terenului, circulațiile vor ocupa o suprafață de 1.643,32 mp – (20,60 % din suprafața totală de teren)

ACCESURI - carosabile și pietonale:

În concordanță cu topografia și configurația terenului de amplasament, este prevăzută amenajarea accesurilor auto și pietonale din str. Vâlcele, respectiv din artera carosabilă propusă.

ALEI CAROSABILE / PIETONALE

Pentru circulația carosabilă și pietonală și asigurarea accesurilor la proprietățile din zonă, se propune adoptarea următoarei configurații:

- Se propune extinderea și modernizarea străzii Vâlcele, pentru care se are în vedere asigurarea condițiilor de realizare a unei străzi de categoria a III-a - profil transversal de 10 m (2 benzi de circulație de câte 3,50 m lățime și trotuare laterale de 1,50 m). Pentru realizarea acestui deziderat în partea de NE a proprietății, împrejmuirea se va retrage și se va ceda o suprafață de teren de 13,60 mp pentru a permite lărgirea străzii Vâlcele.

- Alee de circulație "profil stradal PS 1-1 ": - înființarea unei artere carosabile de categoria a IV-a, în lungime totală de cca. 114 m, cu profil transversal de 8 m (2 benzi de circulație de câte 3,50 m lățime și trotuar lateral de 1,00 m), cu loc de întoarcere la capătul acesteia

- Alei de circulație " profil stradal PS 2-2 ": - înființarea unei căi de acces, cu profil transversal de 3,75 m (o bandă de circulație de 2,75 m lățime și trotuar lateral de 1,00 m - \*\*\* se vor realiza la aceeași cota) – cale de acces cu sens unic.

Pentru căile de circulație propuse, se are în vedere completarea profilurilor stradale de mai sus cu spații verzi și plantate, de minim 1,00 m, care vor fi amenajate pe ambele laturi, în interiorul loturilor adiacente.

Pentru ieșire se va utiliza calea de acces existentă (compusă din nr. cad. 67771,67773,69841 – suprafață totală 519,00 mp) – în acest sens se va obține acordul notarial al celorlalți proprietari.





s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO1497731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Pentru racordarea celor două circulații proprietarul terenului cu nr. cad / CF 70080 va dezmembra o suprafață de teren de 19,06 mp.

Pentru accesul pietonal la clădirile de locuit, în incinta loturilor propuse, se prevăd, alei carosabile/pietonale de 1 - 3,00 m lățime și cca 10,00 m lungime și platforme de parcare adiacentă (min. 1 autoturism) și cu asigurarea întoarcerii autoturismului.

#### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

• Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 20(TOMIS)**, LMu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban;

- **funcțiunea predominantă în UTR**

• se menține funcțiunea LMu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban;

- **funcțiuni propuse**

• pentru parcelele studiate - se menține funcțiunea existentă LMu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban;

- **regim de construire propus**

În soluția propusă, din suprafața totală a terenului, zona rezidențială ocupă o suprafață de 6.322,08 mp – 11 loturi pentru construire locuințe individuale (79,23% din suprafața totală de teren), din care:

- EDIFICABIL pentru clădiri cu LOCUINȚE INDIVIDUALE independente pe lot, cu regim mic de înălțime - zonă rezidențială cu clădiri până la 10 m - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban

- **LMu1- ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA**

- **P.O.T. – max. 35%**

- **C.U.T. – max.1**

- **NR. NIV.– max.3**

- **REGIM DE ÎNĂLȚIME - MAX 10,00 m**

#### RETRAGERI MINIME

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, amplasarea construcțiilor de locuit se propune a fi de regulă în partea de sus a loturilor (cu asigurarea însoririi încăperilor de locuit), soluție în care se vor asigura retrageri minime de:

Pentru loturile 1- 6:

- minim 3,00 m față de limitele stradale;
- minim 2,00 m față de limitele posterioare ale loturilor propuse;
- minim 2,00 m/ 8,00 m față de limitele laterale ale loturilor.

Pentru loturile 6 -11:

- minim 2,00 m față de limitele stradale;
- minim 3,00 m față de limitele posterioare ale loturilor propuse;
- minim 2,00 m/ 8,00 m față de limitele laterale ale loturilor.

Pentru o mai bună valorificare a suprafețelor de teren, este permisă și amplasarea clădirilor de locuit unifamilare în soluție cuplată pe două loturi învecinate.

- CIRCULAȚII - În soluția propusă, din suprafața totală a terenului, circulațiile ocupă o suprafață de 1.643,32 mp – (20,60 % din suprafața totală de teren)

ACCESURI - carosabile și pietonale:

În concordanță cu topografia și configurația terenului de amplasament, este prevăzută amenajarea accesurilor auto și pietonale din str. Vâlcele, respectiv din artera carosabilă propusă.

**ALEI CAROSABILE / PIETONALE**

Pentru circulația carosabilă și pietonală și asigurarea accesurilor la proprietățile din zonă, se propune adoptarea următoarei configurații:

- Se propune extinderea și modernizarea străzii Vâlcele, pentru care se are în vedere asigurarea condițiilor de realizare a unei strazi de categoria a III-a - profil transversal de 10 m (2 benzi de circulație de câte 3,50 m lățime și trotuare laterale de 1,50 m). Pentru realizarea acestui deziderat în partea de NE a proprietății, împrejmuirea se va retrage și se va ceda o suprafață de teren de 13,60 mp pentru a permite lărgirea străzii Vâlcele.



**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO1497731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VĂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

- Alee de circulație "profil stradal PS 1-1 ": - înființarea unei artere carosabile de categoria a IV-a, în lungime totală de cca. 114 m, cu profil transversal de 8 m (2 benzi de circulație de câte 3,50 m lățime și trotuar lateral de 1,00 m), cu loc de întoarcere la capătul acesteia

- Alei de circulație "profil stradal PS 2-2 ": - înființarea unei căi de acces, cu profil transversal de 3,75 m (o bandă de circulație de 2,75 m lățime și trotuar lateral de 1,00 m) – cale de acces cu sens unic.

Pentru căile de circulație propuse, se are în vedere completarea profilurilor stradale de mai sus cu spații verzi și plantate, de minim 1,00 m, care vor fi amenajate pe ambele laturi, în interiorul loturilor adiacente.

Pentru ieșire se va utiliza calea de acces existentă (compusă din nr. cad. 67771,67773,69841 – suprafață totală 519,00 mp) – în acest sens se va obține acordul notarial al celorlalți proprietari.

Pentru racordarea celor două circulații proprietarul terenului cu nr. cad / CF 70080 va dezmembra o suprafață de teren de 19,06 mp.

Pentru accesul pietonal la clădirile de locuit, în incinta loturilor propuse, se prevăd, alei carosabile/pietonale de 1 - 3,00 m lățime și cca 10,00 m lungime și platforme de parcare adiacentă (min. 1 autoturism) și cu asigurarea întoarcerii autoturismului.

#### - SUBZONA SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafețe de minim 30% din suprafața terenului, pentru înființarea de spații verzi și plantate: plantații de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantații arboricole de aliniament la căile de circulație, plantări de pomi fructiferi și decorativi, arbuști, covoare florale, suprafețe înierbate.

#### - ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018;

- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Pentru asigurarea utilităților se propun următoarele soluții:

- Alimentare cu apă: racordarea la rețeaua publică de apă, existentă în zonă, cu extinderile și branșamentele aferente;

- Canalizarea menajeră: racordarea la rețeaua publică de canalizare, existentă în zonă, cu extinderile și branșamentele aferente;

-Alimentarea cu energie electrică: branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețea existentă în zonă;

-Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;

-Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale amplasate pe platformele betonate din zonă, iar gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract de prestări servicii publice de salubritate;

- Rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

#### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

Funcțiunea pentru zona studiată - „LOCUINȚE INDIVIDUALE, CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zonă alocată construcțiilor;

- zonă alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor la sol 1 - 2 locuri de parcare/unitate locativă;

- zonă verde, etc.



**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
**PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4**  
 tel. / fax : 0231- 514474  
 e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
 nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
 STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

**PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

BILANȚ TERITORIAL							
NR.CRT.	CONSTRUCȚII, UTILITĂȚI	EXISTENT			PROPUȘ		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCȚII	0,00	0,00	0,00	2.792,65	7.979,00	35,00
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE	0,00	0,00	0,00	2.792,65	0,00	35,00
3	SPAȚII VERZI	0,00	0,00	0,00	2.393,70	0,00	30,00
	<b>TOTAL SUPRAFEȚE TEREN</b>	<b>7.979,00</b>		<b>100,00</b>	<b>7.979,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0,00			<b>35 %</b>	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT		0,00			<b>1</b>	
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV		0,00			<b>3</b>	

**PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUȘE:**

- REGIM DE CONSTRUIRE: S(D)/P/P+1E(M)/P+2 - H max = 10,00 m LA STREAȘINĂ SAU ATIC
- FUNCȚIUNI: **ZONA EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE CU DOTĂRI AFERENTE - ANEXE, FOIȘOARE, MAGAZII,**

**GARAJE**

- POT MAX - 35%, CUT MAX – 1, NR. NIV MAXIM 3
- RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE
- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE
- MINIM 3,00 m (LOT1-6)/ MINIM 2,00 m (LOT6-11)
- MINIM 2,00 m/MINIM 8,00
- MINIM 2,00 m (LOT1-6)/ MINIM 3,00 m (LOT6-11)

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Pentru asigurarea utilităților se propun următoarele soluții:

- Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua edilitară de distribuție apă potabilă existentă în vecinătatea amplasamentului, administrată de către Nova Apaserv S.A. și dezvoltarea unei distribuții locale în profilul transversal al căii de acces propuse. Branșamentele la fiecare lot vor fi executate prin grija proprietarilor.

Canalizarea menajeră

Se urmărește realizarea unei rețele de canalizare unitare, care să deservească loturile edificabile, cu racordarea la rețeaua de canalizare centralizată existentă în municipiul Botoșani.

- Alimentarea cu energie electrică: branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă în zonă;

- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;

- Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale amplasate pe platformele betonate din zonă, iar gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract de prestări servicii publice de salubritate;

- Rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

**3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului și determina menținerea echilibrului ecosistemelor,



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

**Se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în suprafață de min. 10%.**

##### 3.7.1. Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zona, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în rețeaua centralizată.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianti sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

##### 3.7.2. Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice ce aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performanțe de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

##### 3.7.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului. În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (Leq) în cartierele de locuit prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014 actualizat) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23 – 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(L(AeqT)), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot L(AeqT) nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

##### 3.7.4. Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

##### 3.7.5. Protecția solului și subsolului

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:





s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VĂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjare (curățare) de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redată circuitului inițial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

#### 3.7.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

#### 3.7.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivelor se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

#### 3.7.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

**Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.**

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- ◆ evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- ◆ alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- ◆ se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- ◆ se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- ◆ se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

#### 3.7.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră reziduurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO1497731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare;
- nu este permisă scurgerea de lichide din recipienți în timpul manipulării (stocării) și al transportului;
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații;
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

#### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale), care vor deveni publice după realizare.

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic s-a luat în studiu posibilitatea lărgirii circulațiilor carosabile și pietonale. Se propune cedarea unei suprafețe de teren (13,60 mp) în vederea lărgirii str. Vâlcele.

Terenul destinat lărgirii străzii Vâlcele se va ceda domeniului public al Municipiului Botoșani conform propunerilor din planșa U05 - Circulația terenurilor.

În urma acceptării donației, terenul necesar lărgirii străzii se va înregistra la Cartea Funciară având destinația de drum public în proprietatea Municipiului Botoșani.

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal-P.U.Z-PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor. S-au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introducându-se în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu;

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani.

Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate de 5 ani până la preluarea acestora în P.U.G. și R.L.U. al Municipiului Botoșani.

Întocmit  
arh. Ionuț FRĂSINESCU

Coordonator  
Urb. arh. Roxana Iulia VĂDEANU



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

## PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

### TERMENI UTILIZAȚI ÎN PUZ

În cuprinsul PUZ și RLU aferent, toți termenii tehnici și indicatorii urbanistici sunt utilizați în concordanță cu prevederile privind explicația termenilor utilizați din legislația și normativele incidente în materie, și anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Reglementarea tehnică – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND EELBORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

În cuprinsul PUZ și RLU se utilizează abrevierile din PUG și RLU Botoșani.

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani.

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „P.U.Z – PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA DE CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, str. VÂLCELE nr. 47, intravilanul municipiului Botoșani, conf. Avizului prealabil de oportunitate cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenurile aflate în proprietatea persoanelor fizice

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 20(TOMIS).

#### PARCELE STUDIATE

LOTURI CE URMEAZĂ A FI PARCELATE - TOTAL SUPRAFATĂ- 7.979,00 mp

1. NR. CAD/CF 69840 - s = 1.149,00 mp

2. NR. CAD/CF 70174 - s = 6.830,00 mp

PENTRU REALIZAREA CIRCULAȚIEI se va realiza o alee cu sens unic, intrarea se va face pe parcela cu nr. cad. 70174 și ieșirea se va realiza pe calea de acces existentă în zona. Calea de acces existentă are o suprafață de 519,00 mp și este compusă din următoarele parcele:

1. NR. CAD/CF 67771 - s = 91,00 mp - [REDACTED]

2. NR. CAD/CF 67773 - s = 35,00 mp - [REDACTED]

3. NR. CAD/CF 69841 - s = 393,00 mp - [REDACTED]

Funcțiunea dominantă va fi aceea de locuire.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

#### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - „P.U.Z – PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA DE CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, str. VÂLCELE nr. 47 stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Reglementările cuprinse în PUG BOTOȘANI și în prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Botoșani pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. NR. 525/1996, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism( RGU) și ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO1497731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

## PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3, cu completările ulterioare.

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, reactualizată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

### **3. Domeniul de aplicare**

PUZ și RLU aferent nu modifică prevederile RLUB referitor la delimitarea și structura funcțională a UTR nr. 20 așa cum sunt reglementate prin art. 8.20 din RLUB.

Prevederile PUZ și RLU aferent sunt aplicabile numai pentru parcelele care au generat PUZ-ul, situate în Botoșani, str. Vâlcele nr. 47, în suprafață de 7.979,00 mp, înscrise în C.F. a municipiului Botoșani nr. 69840, 70174, cu nr. cadastral 69840, 70174.

Localizarea în spațiu și caracteristicile geometrice ale parcelei sunt definite prin:

- EXTRASUL DE CARTE FUNCİARĂ
- PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL cu nr. cadastral 69840, 70174

Localizarea și caracteristicile terenurilor care fac obiectul regulamentului sunt prezentate în planșa U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE și în planșa U04 – CIRCULAȚIA TERENURILOR

PUZ și RLU aferent respectă și utilizează în cuprinsul său tipurile funcționale stabilite prin art. 6 din RLU Botoșani.

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice – zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

Funcțiunea principală a zonei este **LOCUIREA**, iar principalul beneficiar al activității reglementate este populația.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice;

- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediu și sănătatea oamenilor;

- amenajarea cf. normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte.

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protecției mediului și nici valori ce necesită protecție.

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

Structura construcțiilor nou autorizate trebuie să respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea și siguranța în exploatare. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza de proiecte întocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicată.

Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contact prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară – parțial sau total, de către investitor. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.





s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VĂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, termică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicații, și a altor lucrări de infrastructura conf art. 11 din RGU.

Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele menționate la art. și tab. 2.2.2 din normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118-99.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

### **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

#### **6.1. Amplasarea față de drumuri publice**

a). Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute.

b). Numărul și configurația accesurilor prevăzute la alin. (a) se determină conform anexei nr. 4a Regulamentului General de Urbanism.

#### Accesuri carosabile

a). Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

b). Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

c). Asigurarea accesurilor carosabile se va face cu respectarea legislației în vigoare, privind profilul stradal și de categorie a străzii.

d). Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise.

#### Accesuri pietonale

a). Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

b). Prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

#### **6.2. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Pentru loturile 1-6

- minim 3,00 m față de limitele stradale;

Pentru loturile 6-11

- minim 2,00 m față de limitele stradale;

#### **6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, amplasarea construcțiilor de locuit se propune a fi de regulă în partea de sus a loturilor, (cu asigurarea însoririi încăperilor de locuit), soluție în care se vor asigura retrageri minime de:

Pentru loturile 1-6

- minim 3,00 m față de limitele stradale;

- minim 2,00 m față de limitele posterioare ale loturilor propuse;

- minim 2,00 m / 8,00 m față de limitele laterale ale loturilor.

Pentru loturile 7-11

- minim 2,00 m față de limitele stradale;

- minim 3,00 m față de limitele posterioare ale loturilor propuse;

- minim 2,00 m / 8,00 m față de limitele laterale ale loturilor.

Pentru o mai bună valorificare a suprafețelor de teren, este permisă și amplasarea clădirilor de locuit unifamilare în soluție cuplată pe două loturi învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respectă:



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO1497731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.
- distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **6.4. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specific legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimesionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Durata de însorire

Nivelul:- minim 2 ore - valoare recomandabilă, în ziua de referință și în ipoteza de cer senin

- Durata de însorire a unei încăperi reprezintă intervalul de timp exprimat în ore, în care suprafețele vitrate ale pereților de față și ai încăperii sunt expuși la radiația solară directă sub unghiurile de incidență verticale și orizontale prescrise.

- Ziua de referință reprezintă ziua din an pentru care este stabilită durata minimă de însorire a unei încăperi. Această zi de referință se consideră 21 februarie sau 21 octombrie.

#### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

Construcțiile nou propuse trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condiții în care să facă posibilă acțiunea în bune condiții a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu. Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Accesurile pietonale – trotuarele – vor fi dispuse în paralel cu carosabilul străzii.

Dimensionarea trotuarelor se va realiza în funcție de mărirea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

##### **8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie electrică.

Lipsa echipării edilitare în zonă conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentarea cu apă, fose septice pentru preluarea apelor uzate cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

##### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

##### **8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a Municipiului Botoșani.

##### **8.4. Amplasarea lucrărilor de echipare a clădirilor**

a). Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

b). Se admit în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

c). Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

d). Lucrările de sistematizare a terenului destinat a primi o construcție se vor realiza astfel încât apele pluviale să nu aibă direcția de scurgere spre terenurile vecine, ci numai spre șanțurile drumurilor publice, străzi sau canale de desecare.

#### **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

##### **9.1. Parcelarea**



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO1497731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și detalierea din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 80/N/18.XI.1996.

a). Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei, fundături sau parcuri.

b). Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare obținerii unor loturi construibile – **suprafața minimă de 200 mp, cu front minim de 9 m.**

c). Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată, astfel încât să rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cât și al sistematizării pe verticală.

d). Garajele din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

h). Nu se admit calcane spre vecini, decât la garaje; în cazul caselor cuplate proiectarea se recomandă a fi corelată

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);

- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

#### 9.2. Înălțimea construcțiilor

a). La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

-protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;

-respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

-înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente:

b).Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume

-protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

-respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;

-asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

c). Regimul de înălțime impus pentru clădirile de locuit este: Subsol sau Demisol/Parter/Parter+1Etaj/Parter+ Mansarda/Parter+Etaj/Mansardă, cu înălțime maximă de 10,00 m;

#### 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U..

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;

- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;

- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;

- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b). Aspectul general al zonei este determinat de:

-conformarea construcției;

-materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;

-culorile ansamblului și ale detaliilor;

-conformarea fațadelor și amplasarea golerilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural–conformare și amplasarea golerilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică , volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

c). Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

d) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

e) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

f) Sunt interzise imitațiile de materiale.

g). Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alb, gri, cafeniu, natur, culori armonizate.



s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

#### 9.4. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT), COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.)

POT maxim admis pentru zona rezidențială este de 35 %.

CUT maxim admis pentru zona rezidențială este de 1,00

#### 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

##### 10.1. Parcaje

- a). La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețele necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.
- b). Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.
- c). Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- d). Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
- e). Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- f). Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.
- g). Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spațiilor verzi de aliniament.
- h). Pentru construirea de locuințe individuale se va asigura minim 1 loc de parcare/pentru fiecare unitate de locuit. Numărul maxim de parcaje/garaje permis pe o parcelă este de 5 autoturisme.
- i). Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă numai în cazul în care acestea sunt înglobate sau alipite construcției principale.
- j). De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

##### 10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

- a). Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.  
Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U.
- b). Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.
- c). Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desființeze pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze.  
Proiectele de construcții vor fi studiate în spiritul păstrării la maximum a plantației existente.
- d). Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 10% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției
- e). Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.
- f). Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

##### 10.3. Împrejurimi

- a). Toate proprietățile vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament. Unde nu va fi nevoie de împrejurimi, delimitarea se va face cu borduri și garduri vii.
- b). Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a străzii. Porțile împrejurimilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.
- c). Înălțimea admisă a împrejurimii la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului. Înălțimea maximă a soclului unei împrejurimi va fi de 45–90 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejurimii va fi obligatoriu transparentă.  
Se recomandă împrejmuiți vegetale sau împrejmuiți transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.
- d). Se admite ca împrejmuirea spre stradă să fie construită din zidărie plină (opacă), numai dacă este tratată în stilul clădirii proiectate.





s.c. MA\_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

#### PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Se recomandă ca odată cu avizarea investiției să fie avizat și sistemul de împrejmuire.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

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

Pentru parcelele de referință nu se modifică zona funcțională existentă LMu1.

Pe terenul studiat se prevăd subzone funcționale și anume:

- subzonă construcții – locuire.
- subzonă circulații.
- subzona destinată spațiilor verzi.

Pentru terenul studiat (în intravilanul municipiului BOTOȘANI, str. Vâlcele nr. 47), în suprafață totală de 7.979,00 mp, alcătuit din parcelele cadastrale CAD 69840 (1149 mp) și CAD 70174 (6830 mp), se reglementează:

- **menținerea funcționalității LMu1** – zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim mic de înălțime (până la 10 m), cu următoarele subzone funcționale:

- **edificabil** pentru 11 construcții de locuit, unifamiliale cu amplasament independent pe lot

**P.O.T. - MAX 35%**

**C.U.T. - MAX 1**

**NR. NIV. -MAX 3**

**REGIM DE ÎNĂLȚIME - MAX 10,00 m** (streasina/atic)

- **circulații** (carosabile, pietonale și construcții aferente)
- **spații verzi și plantate** - minim 10%

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

UTR-rile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limte cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

#### **11.1. Utilizări admise**

- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit: anexe gospodărești, garaje, foisoare;
- parcaje aferente funcțiunilor propuse;
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei;

#### **11.2. Utilizări interzise**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de distribuție carburanți și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

#### **11.3. Zone de protecție și interdicție de construire**

Zone de protecție

Nu este cazul.

Zone de interdicție de construire

Nu este cazul.

### **V. CONCLUZII - măsuri în continuare**

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.



**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 356.U./2023 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. VÂLCELE NR. 47, BOTOȘANI CF/CAD 69840, 70174

**PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

**Întocmit**

**arh. Ionuț FRĂSINESCU**

**Coordonator**

**urb. arh. Roxana Iulia VĂDEANU**