
MEMORIU GENERAL / PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent
**"INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN in VEDEREA
CONSTRUIRII de LOCUINTE cu REGIM MIC de INALTIME"**
BOTOȘANI, CAD/CF 57902 - extravilan

Inițiator: [REDACTED]

Beneficiar: [REDACTED]

Proiectant general **SC CASA CHIRIAC SRL BOTOȘANI**
BOTOSANI, Calea Nationala 65 B
J07 / 372 / 1992, CIF 607259, tel 0744 700 798

Coordonator urbanism **arh. Dan Octavian BOTEZ**
drept de semnatura urbanism exigenta D, nr. 1235 / 30 11 2008

Data elaborării: septembrie 2022

1.2 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996 - privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, în imobilul CAD/CF 57902 cu teren în suprafața de 7000 mp, situat în extravilanul municipiului BOTOȘANI, la limita nord-estica a acestuia, teritoriu încadrat conform PUG Municipiul Botosani în UTR nr. 57 - "INTRAREA STEFANESTI", cu scopul de:

- introducerea în intravilan a suprafeței de teren aferente parcelei care generează PUZ;
- dezmembrarea suprafeței de teren și constituirea loturilor necesare pentru edificarea a 8 unități de locuit și asigurarea circulației publice aferente;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului, din folosința actuală - arabil, în teren - curți construcții, pentru amplasarea de construcții, circulații, zone verzi și plantate;
- asigurarea accesurilor (pietonal și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zonă și asigurarea amenajărilor necesare legăturii acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

Acest proiect de investitii, tinand cont de cererea mare a pietii imobiliare din municipiu, va contribui atat la imbunatatirea calitatii vietii in aceasta zona a municipiului BOTOSANI cat si la dezvoltarea economiei locale, ceea ce va conduce in final la rezultate economico-financiare superioare.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al municipiului BOTOȘANI și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3 Surse de documentare

2.

Documentatia urbanistica este intocmita in conformitate cu prevederile din:

- **Legea nr.50/1991** (republicata) - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor, cu modificarile ulterioare;
- **Legea 350 – 2001** - privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G.R. 525/1996** - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- **G.N.010-2000** - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile **Codului Civil** - capitolul IV, sectiunea 1 – servituti;
- documentatia urbanistica **PUG si RLU Municipiul BOTOSANI**, aprobata cu **HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021**;
- documentata urbanistic “Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent pentru CARTIER NOU - CIȘMEA” aprobata prin HCL nr. 106 si nr. 225/2009;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOȘANI cu nr. 241 / 07 04 2022.

La elaborarea proiectului s-a avut in vedere corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate

- Studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu;
- Ridicare Topografică a zonei, intocmita in sistem STEREO 70, vizat OCPI;
- Studiul Geotehnic

La intocmirea lucrarii s-au avut in vedere si reglementarile in vigoare cuprinse in:

Ordinul MMP nr. 135 / 2010

privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private.

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 / 2005

privind protecția mediului, modificata si completata cu **O.U.G. nr. 75 / 2018**

Legea nr.458 / 2002

privind calitatea apei potabile (modificata si republicata 2012)

Legea nr.137 / 1995

Legea Protectiei Mediului, modificata si completata prin Legea nr.265/2006 si 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, modificata si completata prin **Legea nr. 310/2004** si **OUG 3/2010**

Ordinul M.A.P.M. nr.462/1993

privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare;

Ordinul M.A.P.M. nr.592/2002

privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita si de prag a unor poluanti in aerul inconjurator;

Ordinul 95 / 2005

Privind stabilirea ceriteriilor de acceptare a deeurilor la depozitare Lista Nationala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit deseuri

Legea nr. 211 / 2011 republicare

Privind regimul deeurilor;

H G 856/2002 actualizata

Privind evidenta gestiunii deeurilor si aprobarea listei deseuri inclusiv deseuri periculoase

Ordinul M.A.P.M. nr.756 / 1997 actualizata

pentru aprobarea reglementarilor privind evaluarea poluarii mediului;

H.G. 352/2005

privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si in statiile de epurare;

OUG 57/2007

Privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice

HG 1284/2007 actualizata

Privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei Natura 2000

STAS 12574/1987

Aerul din zonele protejate. Conditii de calitate ;

Ca surse de informare s-au folosit proiecte si documentatii tehnice, avize si autorizatii deja obtinute, declaratii ale beneficiarului si a datelor culese la fata locului.

Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor – beneficiar, dar inscise coordonat in prevederile de P.U.Z.

Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Imobilul studiat, care genereaza prezentul PUZ (CAD 57902), este localizat in extravilan, la limita de nord-est a intravilanului municipiului BOTOSANI si, in vecinatatea sudica a terenului introdus in intravilan urmare aprobarii prin HCL nr. 343 27.11.2014 a documentatiei urbanistice Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, pentru "EXTINDERE CIMITIR ETERNITATEA", respectiv la cca. 52 m fata de limita zonei de protectie sanitara stabilita pentru extinderea cimitirului.

Teritoriul este incadrat prin PUG si RLU BOTOSANI, aprobat prin HCL nr. 180/1999 si 184/2021, in UTR nr. 57 - "INTRAREA STEFANESTI".

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Botosani aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului studiu urbanistic, are următoarele reglementari stabilite:

- imobilul studiat este situat in **extravilanul municipiului BOTOSANI**, in imobilul cu numarul cadastral CAD/CF 57902, cu accesuri (carosabil si pietonal) asigurate din DE 264 (prelungire a aleii Victor TUFESCU)
- potrivit PUG BOTOSANI, imobilul este incadrat in **UTR nr. 57** - "Intrarea STEFANESTI"- cu functiunea dominanta :
 - in teritoriul extravilan **TAG**, zona cu terenuri agricole
 - in teritoriul intravilan **LMu1**, subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cu cladiri P, P+1, P+2, de tip urban (pana la 10 m inaltime);

In UTR nr. 57 sunt admise functiunile: IS, LMu2, LMre, Llu2, I1, Pp, Ppcs, GC+TE, CCr, TA si TAg.

Amplasamentul studiat se gaseste intr-o zona urbana care in ultimii ani parcurge un proces dinamic de dezvoltare urbanistica, reconversie functionala si modernizare a fondului construit existent.

Tema de proiectare prezentata anterior (1.2 - Obiectul P.U.Z), precum si limita zonei studiate au fost stabilite de comun acord cu primaria municipiului Botosani. Studiarea zonei include și vecinătățile directe ale terenului pe care se dorește realizarea noului obiectiv.

2.2 Zona și Amplasamentul

Imobilul propus pentru realizarea obiectivului de investitie si a amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajari rutiere / pietonale, parcela de teren care genereaza PUZ (CAD. 57902), in suprafata de 7000 mp, este identificat dupa cum urmeaza:

- vecinatatile parcelei de teren (cu lungimi ale limitelor de proprietate) sunt urmatoarele:
 - NORD (87,43 m) teren agricol, proprietate privata [REDACTED];
 - EST (77,85 m) imobil CAD 68554 - teren arabil proprietate privata;
imobil CAD 66444 - teren proprietate privata cu locuinta P+M;
 - SUD (95,75 m) imobil CAD 68064 - teren proprietate privata cu anexa P
imobil CAD 68253 - teren proprietate privata cu locuinta P;
imobil CAD 68273 - teren proprietate privata cu locuinta P;
imobil CAD 68256 - teren proprietate privata cu locuinta P;
imobil CAD 68574 - teren proprietate privata neconstruit;
imobil CAD 68607 - teren proprietate privata neconstruit;
 - VEST (76,43 m) cale de acces DE 264 ;
- incadrare conform PUG si RLU municipiului Botosani, aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, in UTR nr. 57 - - "INTRAREA STEFANESTI", cu:
 - functiunea dominanta, LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi de pana la 10 m;
- imobil proprietate privata, dobandit prin Actul Notarial autentificat cu nr.67/18.07.2019;
- potrivit evidentelor cadastrale, terenul are categoria de folosinta - *teren arabil*;
- constructii existente
- terenul este neconstruit si neimprejmuit.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente nesemnificative ale cotelor de nivel de cca. 3,97 m pe o lungime de 122,69 m lungime, cu o panta de cca 3,23% de la nord-vest catre sud-est, avand valori de 169.55 la limita de proprietate stradala din nord-vest, respectiv de 165,58 la limita de proprietate stradala sud-est.

Zona analizata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa atat din terenuri ce fac obiectul de studiu si, pentru care vor fi reglementate conditiile de constructibilitate cat si de zonele invecinate necesar a fi studiate pentru realizarea de lucrari si amenajari de interes public (utilitate publica) asociate realizarii obiectivelor propuse de catre initiator.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic efectuat de SC GEOFORAJ SRL (iunie 2022) pe acest amplasament, cu 5 foraje Φ4, in analiza si interpretarea datelor, evidentiaza urmatoarea stratificatie a terenului:

- Foraj 1** Apa a fost interceptata la adancimea de 3,30 m
- 0,00 – 0,50 m = Sol vegetal;
 - 0,50 – 2,80m = Argila prafoasa , galbenă, vârtoasă;
 - 2,80 – 4.20m = Argilă prăfoasă, galbenă, consistent -vârtoasă ;
 - 4.20 –5,30 m = Argilă nisipoasa galbena vârtoasă;
- Foraj 2** Apa a fost interceptata la adancimea de 3,20 m.
- 0,00 – 0,40 m = Sol vegetal;
 - 0,40 – 2,70m = Argila prafoasa , galbenă, vârtoasă;

2,70 – 4.10m = Argilă prăfoasă, galbenă, consistent -vârtoasă ;
4.10 – 5,50 m = Argilă nisipoasa galbena vârtoasă ;

Foraj 3 Apa a fost interceptata la adancimea de 3,70 m.
0,00 – 0,60 m = Sol vegetal;
0,60 – 3,00 m = Argila prafoasa , galbenă, vârtoasă;
3,00 – 4.30 m = Argilă prăfoasă, galbenă, consistent -vârtoasă ;
4.30 –5,20 m = Argilă nisipoasa galbena vârtoasă ;

Foraj 4 Apa a fost interceptata la adancimea de 3,80 m.
0,00 – 0,50 m = Sol vegetal;
0,50 – 3,20 m = Argila prafoasa , galbenă, vârtoasă;
3,20 – 4.50 m = Argilă prăfoasă, galbenă, consistent -vârtoasă ;
4.50 –5,50 m = Argilă nisipoasa galbena vârtoasă.

Foraj 5 Apa a fost interceptata la adancimea de 3,50 m.
0,00 – 0,60 m = Sol vegetal;
0,60 – 3,00 m = Argila prafoasa , galbenă, vârtoasă;
3,00 – 4.30 m = Argilă prăfoasă, galbenă, consistent -vârtoasă ;
4.30 –5,20 m = Argilă nisipoasa galbena vârtoasă.

Cu privire la conditiile de fundare s-au făcut următoarele precizări:

- Amplasamentul studiat nu ridica probleme de stabilitate si se poate amplasa construcția propusa.
- Terenul studiat pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.
- Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prafoș, galben, vartos.
- Stratul de argilă prăfoasă se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modulul de elasticitate dinamic $E_p = 70 \text{ Mpa}$ si coeficientul lui Poisson $\mu = 0.42$.
- În forajele executate apa a fost interceptata la o adancime intre -3.20 m - 3,80 m si are caracter fluctuant. În perioadele abundente în precipitații, ape de infiltrație pot apărea la orice nivel, din acest motiv, în funcție de adâncimea de fundare adoptată se vor lua măsuri în consecință (hidrozolarea substructurii, epuizmente, etc).
- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.
- La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de

- ▲ $ag = 0,15 \text{ g}$;
- ▲ $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

- ▲ Risc geotehnic: redus.
- ▲ Categoria geotehnică: 1.

2.4 Circulația

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de situația existentă cât și de concluziile documentațiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate pentru această zonă.

Parcela care generează PUZ (CAD 57902), fără a avea accesuri amenajate corespunzător, beneficiază de acces la caile de circulație publică din zonă astfel:

- **din str. I. C. Bratianu**, cu un traseu de cca. 260 m pe aleea Victor TUFESCU, continuat apoi cca 40 m pe drumul de exploatare DE 264;

- drumul de exploatare **DE 264**, care delimiteaza la vest parcela studiata, prevazut prin PUZ aprobat prin HCL 343 27.11.2014 a constitui cale de acces pentru « EXTINDERE CIMITIR ETERNITATEA », in situatia existenta este un drum nemodernizat, partial pietruit, cu un profil transversal de 5,71 m intre limitele de proprietate.

Aceste cai de circulatie sunt avute în vedere pentru asigurarea circulatiei necesare pentru noului obiectiv.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentatiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate pentru aceasta zona.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Imobilul care genereaza PUZ, CAD/CF 57902 / UAT BOTOȘANI, este alcatuit din teren neconstruit in suprafata de 7000 mp, fara imprejmuire la limitele de proprietate.

Folosinta actuala a terenului studiat este de teren *arabil* (7000 mp).

Potrivit Extrasului de Carte Funciara pentru Informare, terenul din parcela care genereaza PUZ - CAD 57902, este proprietatea privata, fiind dobandit prin Actul Notarial nr. 330, din 28/01/2021.

Bilantul teritorial al imobilului studiat, cu indicatorii urbanistici aferenti, in situatia existenta este urmatorul:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			constructii	teren
CAD			mp	mp
suprafata teren				
imobil proprietate privata	CAD 57902	arabil	0.00	7,000.00
	din care:	extravilan		7,000.00
TOTAL			0.00	7,000.00
		POT	%	0.00
		CUT		0.00

Principalele disfuncționalități identificate urmare analizei imobilului in situatia existenta, prin raportare la intentiile de constuire pe acest amplasament, sunt urmatoarele:

- amplasament situat in extravilanul Municipiului Botosani;
- amplasamentul este situat intr-o zona rezidentiala aflata in curs de dezvoltare, cu vecinatati avand detalieri a reglementarilor urbanistice necesare stabilite prin documentatii urbanistice anterioare;
- teren ce necesita a fi scos din circuitul agricol;
- calea de acces (D.E. 224) este nemodernizata iar accesul la parcela care genereaza PUZ este neconfigurat si neamenajat;
- este necesara realizarea caili de acces pentru loturile propuse ;
- imobilul care genereaza PUZ nu beneficiaza de echipare cu utilitatile necesare (apa, canal, energie electrica, gaze naturale), insa retelele edilitare de distributie a acestor utilitati exista in vecinatatea amplasamentului, cu trasee in profilul transversal al aleii Victor TUFESCU respectiv al strazii I.C. Bratianu.

2.6 Echiparea edilitară – situatia existenta

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

- parcela are genereaza PUZ nu beneficiaza de instalatii de alimentare cu apa și de canalizare;
- in profilul transversal al str. IC BRATIANU exista retele edilitare de distributie apa potabila și canalizare menajera;

Alimentarea cu energie electrica

- parcela are genereaza PUZ nu beneficiaza de instalatii si echipamente de alimentare cu energie electrica;
- in profilul transversal al aleii Victor TUFESCU respectiv al strazii I.C. Bratianu exista retele edilitare de distributie energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

- parcela are genereaza PUZ nu beneficiaza de instalatii de alimentare cu gaze naturale;
- in profilul transversal al str. IC BRATIANU exista retele edilitare de distributie gaze naturale.

Telefonizare

- Amplasamentul nu este traversat de instalații de telecomunicații, si se gaseste in zona de deservire a operatorilor de transmisie date si telefonie cu retele fixe si mobile.

La propunerea de amplasare a construcțiilor se au in vedere avizele / acordurile eliberate de catre detinatorii de utilitati.

2.7 Probleme de mediu

Amplasamentul studiat are teren cu categoria de folosinta arabil.

Avand in vedere studiul geotehnic care evidentiaza neomogenitatea stratificatiei atat in plan orizontal cat si pe verticala si, luand in considerare grosimea mare a pachetului de umpluturi, se recomanda fundarea constructiei dupa imbunatatirea terenului de fundare.

Parcela care genereaza PUZ, se gaseste la 102 m de limita terenului introdus in intravilan prin HCL nr. 343 27.11.2014 de aprobare a documentatiei urbanistice PUZ și RLU aferent, pentru "EXTINDERE CIMITIR ETERNITATEA", respectiv la cca. 52 m fata de limita zonei de protectie sanitara stabilita pentru extinderea cimitirului, situatie in care este repectata distanța minimă admisă de 100 m între zonele rezidentiale și gardul care delimitează cimitirul (Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare).

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona a fost luata in studiu la comanda initiatorului ce doreste infiintarea si dezvoltarea in acest amplasament a investitiei "INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME" prin utilizarea resurselor si activelor proprii disponibile, astfel incat sa vina in intampinarea cerintelor de asigurarea a conditiilor locuit pentru populatia din municipiul si judetul Botosani.

Initiatorul doreste sa realizeze acest obiectiv de investitie care sa respecte toate standardele prevazute de reglementarile uniunii europene, si in acelasi timp sa dispuna de ultima tehnologie in domeniul, care sa confere investitiei finale eficienta si competitivitate. Premizele de la care pleaca initierea investitiei includ o deficianta generala in Europa si in special in partea centrala si de est a Europei.

Proiectul isi propune sa genereze efecte pozitive in economia locala, oferind locuri de munca si in acelasi timp sa functioneze dupa principii de productivitate optimizata a muncii, utilizarea eficienta a resurselor prin folosirea tehnicilor, fluxurilor si tehnologiilor cele mai noi precum si standarde ridicate ale calitatii produselor finale.

Optiunile populatiei vor puta fi exprimate si in cadrul perioadei de consultare a poulatiei, etapa care potrivit reglementarilor in vigoare este premergatoare aprobarii prezentei documentatii urbanistice.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOȘANI și STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Solutia urbanistica adoptata in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica a municipiului.

In acelasi timp, solutia adoptata are in vedere si reglementarile stabilite urmare aprobarii prin HCL nr. 343 27.11.2014 a documentatiei urbanistice Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, pentru "EXTINDERE CIMITIR ETERNITATEA".

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra solutionarii urmatoarelor cerinte:

- CIRCULATIA PUBLICA DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa in imobilul existent - CAD/CF 57902, din municipiul BOTOȘANI, judetul BOTOSANI, fiind de locuire cu functiunea dominanta:

LMu1 subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren arabil, situat în teritoriul extravilan a municipiului BOTOȘANI, in parcela care genereaza PUZ - CAD/CF 57902, cu accesuri (carosabil si pietonal) la DE 264, prelungire a aleii Victor TUFESCU.

RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Ținând cont de poziția construcției popuse in suprafata de pe teren, se va asigura în consecință un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Studiul geotehnic evidentiaza faptul ca amplasamentul studiat nu ridica probleme de stabilitate si se pot amplasa construcțiile propuse iar amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI PUBLICE

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont de situatia existenta, de concluziile documentatiilor întocmite si aprobate anterior, de avizele obtinute si de prevederile PUG BOTOSANI.

Pentru asigurarea circulațiilor în zona studiată se propune următoarea soluționare pentru accesurile la loturile propuse pentru construirea clădirilor de locuit cu regim mic de înălțime (maxim 10,0 m):

- modernizare a căii de acces existente DE263 la parcela care generează PUZ (CAD 57902), pentru care se propune configurarea unui profil transversal corespunzător unei străzi de categoria a III-a, de 10,00 m lățime, cu carosabil de 7,00 m lățime (două benzi, câte una pe sens) și trotuare laterale de câte 1,50 m lățime ;
- în acest scop, se prevede o retragere de aliniament a împrejuririi stradale față de limita de proprietate la DE263 cu 1,50 m pe lungimea de 46,43 m, cu scopul de rezervare a suprafeței de teren de 200,24 mp pentru configurarea profilului transversal reglementat al DE263 ;
- pentru acces la cele 8 loturi propuse pentru construcții de locuit în parcela care generează PUZ (CAD 57902), se prevede înființarea unei alei carosabile / fundatura de cca 95 m lungime, cu profil transversal de 10.00 m între limitele de proprietate a loturilor (strada de categoria a III-a), cu următoarele caracteristici:
 - Platforma alei carosabile = 10,00 m
 - Parte carosabilă = 7,00 m (2 benzi x 3,50 m / bandă)
 - Trotuare laterale = 1,50 m;
 - Platforma de întoarcere auto la capăt, alcatuită din două bretele carosabile de câte 7,50 m lungime și 5,00 m lățime.

Pentru căile de circulație este propusă realizarea cu structură rutieră alcatuită din :

- carosabil cu 30 cm balast, 2 cm nisip și 20 cm beton de ciment rutier BcR 4.0, s-a prevăzut a fi încadrată cu borduri de 20 x 25 cm pe fundație de beton de 15 x 30 cm, clasă C12/15 așezate denivelat.
- Trotuarul s-a prevăzut cu borduri de încadrare de 10 x 15 cm pe fundație de 10 x 20 cm așezate denivelat cu 6 cm față de zona verde.

Pentru parcare a autovehiculelor, respectând prevederile H.G. 525/1996, anexa 5 este prevăzută a fi asigurată în incinta loturilor pentru minim un autoturism cu dimensiune loc de parcare 5.00 x 2.50 m.

Colectarea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile, se va face printr-un sistem propriu de canalizare și vor fi dirijate către rețeaua de canalizare propusă a fi înființată în zona.

Pentru trasarea lucrărilor prevăzute în documentație se vor respecta prevederile cuprinse în planurile de situație și profilele transversale.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997, aprobată cu Legea nr. 82/1997, Ordonanța pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobată cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stălpilor și a pomilor în localități urbane (aprobată cu Ordin MT nr.47/1988)

- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane (aprobat cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apă
 - STAS 1346/90.
 - STAS 1342/2-89
 - STAS 1478/9
 - STAS 8591/1-91
- Drumuri
 - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
 - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
 - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
 - STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal
 - STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
 - STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
 - STAS 10144/5-95- Amenajarea intersecțiilor de strazi

3.4 SISTEMATIZAREA VERTICALA

Pentru amenajarea incintei lotului nu se impun lucrări de sistematizare pe verticala specială. Pentru sistematizarea verticală se are în vedere menținerea diferențelor existente ale cotelor de nivel (evidențiate prin studiul topografic efectuat pentru fiecare amplasament).

Prin această soluție sunt asigurate pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rețeaua de canalizare prevăzută a fi executată în profilul transversal al căii de acces.

Pământul rezultat urmarea lucrărilor de terasamente (fundatii construcții propuse) va fi folosit pentru configurarea spațiilor verzi și plantate din incinta loturilor.

La amplasarea noilor construcții precum și la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea în vedere rezolvarea unitară a colectării apelor pluviale și dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei, prin racordare rețeaua edilitară de canalizare pluvială.

Apa pluvială colectată poate fi folosită pentru nevoi igienico-sanitare, menajere, pentru necesar PSI, stropit spații verzi.

La stabilirea cotei +/-0.00 a construcțiilor proiectate se are în vedere amplasarea acesteia, deasupra cotei axului străzii adiacente

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul mai sus menționat din imobilul (CAD 57902) care generează PUZ, în concordanță cu cele evidențiate din studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivului de investiție dorit de investitor de construire a unui număr de maxim 8 locuințe unifamilare cu regim mic de înălțime (până la 10 m), cu amplasament independent pe lot și a operațiilor ori a amenajărilor necesare, aferente acestui obiectiv:

- lotizarea suprafeței de teren aferentă,
- organizarea circulațiilor publice,
- amenajarea de accesuri carosabile și pietonale
- asigurarea spațiilor de parcare în incinta loturilor,
- asigurarea cu utilități.

Conform PUG și RLU Botosani, aprobat prin HCL Botosani nr. 180/1999 și nr 184/2021, clădirile și amenajările propuse se încadrează în zona funcțională stabilită pentru acest teritoriu de intravilan :

LMu1 exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, cu regim mic de înălțime (până la 10 m).

3.5.1. LOTIZAREA SUPRAFETEI de TEREN

Pentru realizarea obiectivului dorit de catre beneficiar, se propune dezmembrarea suprafetei de teren de 7000 mp intr-un numar de 9 loturi, din care: 8 loturi (lot 1 ... 8), pentru constructii de locuit cu amplasament independent pe lot si, un lot (lot 9) pentru circulatii publice / asigurare accesuri la loturile de locuinte (cf plan PUZ 03 - reglementari urbanistice), si anume:

parcelare teren	mp	%
lot 1	704.83	10.07
lot 2	707.46	10.11
lot 3	707.46	10.11
lot 4	711.54	10.16
lot 5	864.54	12.35
lot 6	707.46	10.11
lot 7	707.46	10.11
lot 8	704.83	10.07
lot 9	1,184.42	16.92
TOTAL zona rezidentiala	7,000.00	100.00

La infiintarea zonei rezidentiale in parcela care genereaza PUZ se propun urmatoarele functionalitati (subzone functionale):

3.5.2. subzona CIRCULATII PUBLICE – LOT 9

Pentru asigurarea circulatiilor in zona studiata se propune urmatoarea solutionare pentru accesurile la loturile propuse pentru construirea cladirilor de locuit cu regim mic de înălțime (maxim 10,0 m):

- modernizare a caii de acces existente DE263 la parcela care genereaza PUZ (CAD 57902), pentru care se propune configurarea unui profilul transversal corespunzator unei strazi de categoria a III-a, de 10,00 m latime, cu carosabil de 7,00 m latime (doua benzi, cate una pe sens) si trotuare laterale de cate 1,50 m latime ;
 - in acest scop, se prevede o retragere de aliniament a imprejmuirii stradale fata de limita de proprietate la DE263 cu 1,50 m pe lungimea de 46,43 m, cu scopul de rezervare a suprafetei de teren de 200,24 mp pentru configurarea profilului transversal reglementat al DE263 ;
- pentru acces la cele 8 loturi propuse pentru constructii de locuit in parcela care genereaza PUZ (CAD 57902), se prevede infiintarea unei alei carosabile / fundatura de cca 95 m lungime, cu profil transversal de 10.00 m intre limitele de proprietate a loturilor (strada de categoria a III-a), cu urmatoarele caracteristici:
 - Platforma alei carosabile = 10,00 m
 - Parte carosabila = 7,00 m (2 benzi x 3,50 m / banda)
 - Trotuare laterale = 1,50 m;
 - Platforma de intoarcere auto la capat, alcatuia din doua bretele carosabile de cate 7,50 m lungime si 5,00 m latime.

Pentru caile de circulatii este propusa realizarea cu structura rutiera alcatuita din :

- carosabil cu 30 cm balast, 2 cm nisip si 20 cm beton de ciment rutier BcR 4.0, s-a prevazut a fi incadrata cu borduri de 20 x 25 cm pe fundatie de beton de 15 x 30 cm, clasa C12/15 asezate denivelat.

- Trotuarul s-a prevazut cu borduri de incadrare de 10 x 15 cm pe fundatie de 10 x 20 cm asezate denivelat cu 6 cm fata de zona verde.

Suprafata totala a circulatiilor publice (carosabil si pietonal) pentru asigurarea accesurilor in loturi si a amenajarilor aferente acestora (configurarea profilului transversal al DE263), prevazuta prin solutia adoptata la infiintarea zonei rezidentiale este de 1.184,42 mp (16,91% din suprafata totala a zonei rezidentiale), din care pentru:

- calea de acces carosabil 984,18 mp
- configurare profil transversal DE263 200,24 mp.

3.5.3. subzona pentru CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIARE - LOTURILE 1 ... 8

ORGANIZAREA LOTURILOR

ACCESURI - carosabile si pietonale:

- Pentru accesul (carosabil si pietonal) in incinta imobilelor propuse, se prevede organizarea si amenajarea accesurilor din calea de acces propusa, respectiv din limitele de proprietate stradala a celor 8 loturi.
- In prelungirea accesului in imobil, in partea laterala a cladirilor de locuit, se propune realizarea unor alei carosabile de 3 m latime si cca. 20 m lungime, suprafata semicarosabila care constituie si spatiul de parcare in incinta lotului pentru minim un autoturism.
- Accesul pietonal la unitatile de locuit este prevazut a fi asigurat, din trotuarul caii se acces, cu alei pietonale de 1 m latime si 5 m lungime pana la intrarea in locuinta.

AMPLASAMENTELE PROPUSE PENTRU CLADIRILE DE LOCUIT sunt de regula in zona centrala a terenului, solutie prin care, cu respectarea Codului Civil, se asigura retrageri convenabile fata de limitele de proprietate.

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, in solutia adoptate este desfasurata preponderent in zonele stradale si posterioare ale loturilor (frontal constructiei - catre calea de acces, respectiv posterior constructiei de locuit).

In solutia adoptata de organizare a celor 8 loturi pentru amplasarea a 8 constructii de locuit unifamiliare cu amplasament independent pe lot, functionalitatea propusa este de :

LMu1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban (functiune reglementata pentru UTR NR. 57),

pentru care se prevad urmatoorii indicatori:

- suprafata zonei rezidentiale 7 000,00 mp
- edificabil 4 086,80 mp
- constructii (estimat) 1 584,00 mp AC si, 3 960,00 mp ADC
- circulatii 1 184,42 mp
- spatii verzi si plantate (min.) 3 026,62 mp
(suplimentata cu suprafetele neconstruite in zona edificabila)

3.5.4. EDIFICABILUL PARCELEI

Edificabilul parcelei reprezinta portiunea de teren pe care se pot amplasa constructiile propuse.

Avand in vedere configuratia specifica a parcelei, solutia adaptata pentru aceasta suprafata de teren prevede urmatoarele reglementari pentru cele 8 loturi pentru construirea de locuinte:

RETRAGERI MINIME

Avand in vedere configuratia planimetrica particulara a terenului cat si topografia acestuia cu diferente ale cotelor de nivel pe directia nord-vest catre sud-est (cu o panta de cca. 2,5%), amplasarea constructiilor este propusa a fi relativ in zona centrala a loturilor, solutie care favorizeaza orientarea optima a incaperilor de locuit catre est, sud si vest), situatie in care se vor asigura urmatoarele retrageri minime ale edificabilului fata de limitele de proprietate:

- stradal min 3,00 m fata de limita de proprietate catre calea de acces, respectiv fata de aliniamentul retras al imprejuririi stradale la DE 264;
- lateral min 3,00 m fata de limita de proprietate catre imobilele invecinate
- posterior min 5,00 m fata de limita de proprietate catre imobilele invecinate.

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalele caracteristici ale constructiilor propuse pe loturile 1 ... 8

Investitia propusa reprezinta construirea a 8 constructii de locuit unifamiliare cu amplasament independent pe lot, pentru care sunt estimati urmatorii indicatori de densitate a locuirii / zona rezidentiala:

- suprafata lot 726,95 mp mediu/lot (intre 704,83 si 864,54 mp);
- edificabil 510,85 mp;
- constructii AC 198,00 mp;
- ADC 495,00 mp;
- regim de inaltime 3 niveluri, (D) P+1 (2/M),
max. 10,00 m la streasina (raportat la cota terenului sistematizat)
- cota +/-0,00 recomandat +0,90 fata de cota terenului natural (in zona accesului principal)
- circulatii in lot 150,62 mp (82,00 carosabil, 68,62 mp pietonal)
- spatii verzi si plantate 378,33 mp, minim 40% din suprafata lotului.

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Pentru realizarea construcției propuse, se propune următorul sistem constructiv:

- infrastructura construcției este tip fundații continue sub pereți structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 și elevație din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistență a clădirii este alcătuită din zidărie portanta, cu samburi grinzi si plansee din beton armat, turnat monolit.
- inchiderile exterioare din zidărie de caramida de 25 cm grosime, cu protectie termica la exterior executata cu placi de vata minerala de 20 cm grosime.
- planșeul peste demisol, parter si peste etaj, este realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele direcții cu bare independente de tip PC 52;
- izolatiea termica a planseului peste etaj, este prevazuta a fi executata in pod cu saltele de vata minerala de 20 cm grosime;
- acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat, in patru ape. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru asigurarea împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn ale planseului și șarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și antiseptice.
- streasina (cu capriori aparenti) de cca 90 cm latime
- invelitoare de tigla ceramica (sau tabla protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit
- pazie lemn, culoare maro mat sau negru antracit
- jgheaburi semirotonde, tabla maro mat sau antracit
- pazie de lemn la streasina, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat sau antracit;
- sunt prevăzute tencuieli de var ciment la pereții interiori, cu vopsitorii de var lavabil executate pe glet, iar pentru pereții exteriori, peste termosistem zugraveli exterioare (culoare crem, crem deschis), cu granulatii diferite executate în campuri separate prin nuturi;
- în spatiile de circulatie sunt prevazute pardoseli din gresie ceramica.
- în încăperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramica si placaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
- în încăperile de locuit sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplarie exterioara este prevazuta a fi executata din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplarie interioara din lemn;
- în jurul clădirii se prevede, perimetral, se prevede executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
- sunt prevazute instalatii interioare de apa-canal, electrice, gaze naturale si termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.

3.5.5. ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Zona amenajabila a parcelei reprezinta suprafata de teren situata intre edificabilul parcelei si limitele parcelei.

Zona amenajabila a parcelei va fi utilizata strict, numai pentru amenajarile conexe necesare bunei functionari a locuintelor de pe parcela, si anume pentru : parcari, carosabil de incinta pentru acces la spatiul de parcare, trotuare si alei pietonale, platforma gospodareasca, spatii verzi cu rol de protectie si ambiental, imprejmui.

- **PLATFORMA GOSPODAREASCA**

Platforma (cu suprafata pavata) va fi utilizata pentru amplasarea pubelelor pentru deseuri menajere si deseuri reciclabile care se colecteaza selectiv.

Suprafata platformei va fi cca.5,0 mp, cu dimensiunile in plan de cca. 2,50 / 2,00 m

Platforma se amplaseaza in proximitatea accesului carosabil in parcela.

- **SPATII VERZI**

Se asigura spatii verzi cu rol de protectie si ambiental, in suprafata totala in zona rezidentiala de min. 3026,62 mp, cu o pondere de 43,24% din suprafata totala a zonei rezidentiale. Suprafata de spatii verzi si plantate va fi suplimentata cu suprafetele neconstruite din edificabilul loturilor.

Spatiile verzi sunt dispuse astfel :

- plantatii arboricole ornamentale si de protectie, la limitele de proprietate, in interiorul parcelei, cu arbori de talie medie si gard viu;
- spatii verzi cu rol ambiental, amenajate pe suprafetele de teren dintre constructii si caile de circulatie (carosabil si pietonal);

- **IMPREJMUIRI**

Imprejmuirea terenului se propune a fi facuta la limitele lotului propus si, executata cu amplasament in interiorul acestor limite astfel:

- pe latura catre caile de acces cu gard transparent de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice) si,
- pe celelalte laturi (lateral si posterior) cu gard opac de max 1,80 m inaltime.

Imprejmuirea poate fi suplimentata in interiorul loturilor cu gard verde (arbusti, h=60cm).

3.5.4. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala					
teren	intravilan	7,000.00	100.00	7,000.00	100.00
CAD 57902	imobil proprietate privata	7,000.00	100.00	7,000.00	100.00
zona rezidentiala					
LMu1	circulatii publice	0.00	0.00	1,184.42	16.92
	edificabil	0.00	0.00	4,086.80	58.38
	SC	0.00		1,584.00	
	SD	0.00		3,960.00	
	spatii verzi si plantate				
	(min)	0.00	0.00	3,026.62	43.24
	POT maxim% / zona	0.00		22.63	
	CUT maxim / zona	0.00		0.57	
	POT maxim% / lot			35.00	
	CUT maxim / lot			0,75	

Bilantul teritorial in scris pe plansa "plansa 3 Reglementari urbanistice" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indicatori urbanistici care se incadreaza in prevederile stabilite prin PUG si RLU municipiul BOTOSANI pentru Unitatea Teritoriale de Referinta **UTR NR. 57** pentru subzona functionala **Lmu1**.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Solutia propusa pentru infiintarea noului obiectiv, are in vedere :

1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectivului va fi realizata prin bransament subteran, (cu traseu pe aleea Victor TUFESCU) din reseaua stradala existenta in profilul transversal al str. IC BRATIANU, continuat de o retea de distributie cu amplasament in profilul transversal al caii de acces propuse.

Bransamentul loturilor pentru constructiile de locuit la reseaua de distributie propusa va fi compus dintr-o conducta de de racord si un camin de bransament ce se va amplasa pe proprietate, la limita acesteia.

Contorizarea consumului total de apa va fi realizata in caminul de bransament, care va fi amplasat la limita proprietatii. Caminul este o constructie dreptunghiulara, subterana, cu dimensiunile de 1, 0 x 1,50 m cu peretii, radierul si placa din beton armat hidroizolat. Caminul va fi carosabil, izolat la exterior impotriva apelor freatiche.

La dimensionarea si verificarea elementelor ce compun schema de alimentare cu apa, evacuare ape uzate si dejectii s-au avut in vedere prevederile Normativului P66/2001 precum si prevederile STAS – urilor colaterale (SR 1343, 4165, 4163/1,2,3 etc).

2. canalizare menajera

Reteaua de canalizare menajera nou proiectata, cu amplasament in profilul transversal al caii de acces propuse, preia apele uzate provenite de la consumatorii din loturile propuse si le dirijeaza (cu traseu pe aleea Victor TUFESCU) catre reseaua de canalizare edilitara existenta in profilul transversal al str. IC BRATIANU.

Pentru fiecare consumator de apă s-au prevăzut racorduri de canalizare aferente obiectelor sanitare. Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșeitate si de eficacitate.

Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795. Este interzisă racordarea oricărui obiect sanitar la canalizare fără un sifon intermediar cu gardă hidraulică.

Reteaua de canalizare interioara se realizeaza din conducte din teava PVC-KG, montate ingropat in pardoseala.

3. alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica, conform avizului CTE al DELGAZ GRID nr. 140 / 16.08.2022, se asigura prin racordarea noului obiectiv la reseaua edilitara existenta -

LEA 0,4 kV cu traseu pe trotuarul la str. aleea Victor TUFESCU, continuat apoi cca 100 m de o retea de distributie cu amplasament aerian in profilul transversal al caii de acces propuse. Masurarea consumului (contorizarea) energiei electrice pentru fiecare lot se va face pe medie tensiune, rezultand costuri eficiente. Distributia energiei electrice in cladirile de locuit se va realiza prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare.

4. Alimentarea cu agent termic

Constructiile vor fi incalzite cu agent termic produs in centrale termice individuale / gaz sau solid, care va fi amplasata la nivelul parterului.

5. Alimentarea cu gaze naturale, asigurare incalzire

Alimentarea cu gaz se asigura prin racordarea noilor obiective (cu traseu pe aleea Victor TUFESCU) la reseaua edilitara existenta in profilul transversal al str. IC BRATIANU, continuat apoi de o retea de distributie cu amplasament subteran in profilul transversal al caii de acces propuse.

5. Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va controlat, selectiv în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, în baza unui contract de catre un operator specializat.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 25% din total suprafata studiata ocupata de spatii verzi, iar la limitele de vecinatate a terenului studiat cu drumurile existente ori cu proprietatile invecinate se prevede realizarea unor spatii verzi cu plantatie arboricola de protectie.

Odata cu realizarea interventiei urbanistice propusa zonei studiate este necesara si asigurarea utilitatilor aferente, respectiv alimentarea energie electrica, gaze naturale, apa si canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HG 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

1.a. Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor :

Solutiile de urbanism propuse creeaza un cadru pentru activitati ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru activitatea de interes public, cu functiuni complementare – "INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME", BOTOSANI, CAD/CF 57902, se vor crea conditii de crestere a calitatii mediului cu efect benefic asupra comunitatii. Totodata exista premisele pentru aparitia de noi locuri de munca din sfera productiei si a serviciilor.

- 1.b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

PUZ se incadreaza in prevederile PUG BOTOȘANI aprobate, prevazandu-se posibilitatea dezvoltarii unei subzone de institutii de interes public reprezentativa, echipata cu dotarile aferente.

- 1.c. Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile :

*In situatia existenta terenul are categoria de folosinta arabil.
In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in PUZ s-a avut in vedere optimizarea densitatii de construire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi si plantate, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradale.*

S-a asigurat procentul optim de spatiu verde in corelare cu functiunea propusa pe fiecare subzona functionala in parte cat si pe ansamblu.

- 1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program :

Parcela care genereaza PUZ, se gaseste la 102 m de limita terenului introdus in intravilan prin HCL nr. 343 27.11.2014 de aprobare a documentatiei urbanistice PUZ și RLU aferent, pentru "EXTINDERE CIMITIR ETERNITATEA", respectiv la cca. 52 m fata de limita zonei de protectie sanitara stabilita pentru extinderea cimitirului, situatie in care este respectata distanța minimă admisă de 100 m între zonele rezidentiale și gardul care delimitează cimitirul (Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare).

Se estimeaza ca lucrarile de construire propuse prin prezenta documentatie vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificarii constructiilor.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

- 1.e. Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu :

Prin asigurarea instalatiilor de canalizare si alimentare cu apa racordate la retelele edilitare urbane, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

- 2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor :

Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren arabil in teren constructibil.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin eventuala distrugere a elementelor de vegetatie care se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 25% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber pe fiecare parcela edificabila.

- 2.b. Natura cumulativa a efectelor : *Nu este cazul.*

- 2.c. Natura transfrontaliera a efectelor : *Nu se produc efecte transfrontaliere.*

- 2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu
Avand in vedere cele de mai sus, amplasamentul propus, intr-un teritoriu de intravilan, precum si specificitatea functiunii propuse, nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.
- 2.e. Marimea si spatialitatea efectelor : *Nu este cazul.*
- 2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat : *Nu este cazul.*
- 2.f.i. Caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural : *prin solutia adoptata nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniu cultural.*
- 2.f.i.i. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului : *nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului.*
- 2.f.i.i.i. Folosirea terenului in mod intensiv : *nu este cazul.*
- 2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international :
Prin solutia adoptata, nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniu cultural.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate in zona studiata sunt :

- CF 57902 – parcela care genereaza PUZ, cu teren proprietate privata a initiatorului in suprafata de **7 000,00 m**

Prin PUZ se prevede:

- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice, **loturi 1 ... 8** propus pentru amplasarea a 8 constructii de locuit unifamiliare cu regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime) **5 815,58 mp**
- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice, **lot 9** propus pentru a fi trecut in circulatie publica **1 184,42 mp**
din care pentru:
 - infiintare calea de acces la loturi 984,18 mp
 - configurare profil transversal DE263 200,24 mp.

Realizarea obiectivului de investitie: **INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME**, in BOTOSANI, CAD/CF 57902, cu finantare, executie si administrare asigurata exclusiv din surse proprii, nu implica modificari alte regimului juridic existent al suprafetelor de teren studiate.

5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic zonal "**INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME**", BOTOSANI, CAD/CF 57902 ", s-a facut in conditiile prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor - actualizata, a ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a "Hotararii pentru aprobarea

Regulamentului general de urbanism”, adica HGR 525-96, precum si a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 7 000,00 mp, din parcela cadastrala CAD 57902, se propune:

- **introducerea in intravilan** a suprafetei de teren de **7 000,00 mp**
- **stabilirea functionalitatii** reglementata pentru parcela de teren de 7000 mp aflata in UTR nr. 57, respectiv pentru functiunea

LMu1 - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu urmatoarea zonificare functionala:

- edificabil 4 086,80 mp
 - constructii (estimat) 1 584,00 mp AC si, 3 960,00 mp ADC
 - circulatii 614,81 mp
 - spatii verzi si plantate (min.) 3 026,62 mp
suprafata (suplimentata cu suprafetele neconstruite in zona edificabila)
- **indicatorii urbanistici** propusi: POT_{max} 35,00%
CUT_{max} 0,75

Costul lucrarilor de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitor, precum si pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de catre acesta.

arh. Dan Octavian BOTEZ

drept de semnatura urbanism exigenta D, nr. 1235 / 30 11 2008

septembrie 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (maxim 10,0 m) - BOTOSANI, CAD/CF 57902

Regulamentul local de urbanism (RLU) afereant Planului urbanistic de zona (PUZ) - "INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME" in municipiul BOTOSANI, este structurat in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21 / N / 2000, cu alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

I. DISPOZITII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detaljata pentru o zona din localitate și asigura corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localității, ce vor trata teme precum:

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, circulația internă, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutele de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitară, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor pentru funcționalitatea urbanistică de - institutii și servicii de interes general, se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afereant PUZ institutii și servicii de interes general și funcțiuni complementare, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

RLU afereant PUZ constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentații.

PUZ nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiție. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, iar investițiile vor fi înscrise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabilește obiectivele, acțiunile, proprietățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

2. Baza legala

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridic al a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG si RLU Municipiul BOTOȘANI
- Studiu geotehnic
- Studiu hidrogeologic

3 Domeniul de aplicare

- 3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statueaza utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.
- 3.2. Planul Urbanistic de Zona impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, prin Hotarare a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

- 3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajarilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:
 - elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - lucrări de eliberare a amplasamentului si de amenajare a terenului în zona de amplasament;
 - asigurarea utilitatilor necesare prin racorduri la retele edilitare pentru apa potabila, pentru gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, la retele electrice, iluminat public etc.
 - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica și receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în proprietate publică.

3.4. Autorizatia de funcționare a obiectivului se va emite numai dupa finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificata prin PUZ sau PUD.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ - *INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME*», se aplica pe teritoriul delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari Urbanistice (plansa PUZ 03), ce face parte integranta din prezentul regulament, suprafata de teren de 7 000 mp, delimitat astfel:

NORD (87,43 m)	teren agricol, proprietate privata
EST (77,85 m)	imobil CAD 68554 - teren arabil proprietate privata; imobil CAD 66444 - teren proprietate privata cu locuinta P+M;
SUD (95,75 m)	imobil CAD 68064 - teren proprietate privata cu anexa P imobil CAD 68253 - teren proprietate privata cu locuinta P; imobil CAD 68273 - teren proprietate privata cu locuinta P; imobil CAD 68256 - teren proprietate privata cu locuinta P; imobil CAD 68574 - teren proprietate privata neconstruit; imobil CAD 68607 - teren proprietate privata neconstruit;
VEST (76,43 m)	DE 264 - cale de acces

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, cu accesuri asigurate din artera de circulatie str. IC BRATIANU (carosabil si pietonal), cu traseu pe aleea Victor TUFESCU si DE 264, poate fi identificat prin parcela cadastrala CAD 57902, inscrisa in Cartea Funciara a UAT BOTOȘANI, cu bilantul teritorial in situatia existenta, dupa cum urmeaza:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		constructii	teren
CAD		mp	mp
suprafata teren			
imobil proprietate privata	CAD 57902 arabil	0.00	7,000.00
	din care: extravilan		7,000.00
TOTAL		0.00	7,000.00
	POT %		0.00
	CUT		0.00

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Funcțiunea principala a zonei de amplasament, incadrat prin PUG aprobat in UTR nr. 57 - "Intrarea STEFANESTI", cu funcțiune dominanta reglementata prin Planului Urbanistic General al municipiului Botosani, aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, pentru **LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltime pana la 10 m.**

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor
- amenajarea conform normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte
- creerea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

Este permisa constructia de:

- locuinte unifamilare cu regim mic de inaltime;
- spatii verzi si plantate, plantatii de protectie / aliniament
- parcaje, drumuri de acces si de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc functional zona fermei agricole
- imprejmuire teren

Art.4.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție, complementar activitatii de baza;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, spatii de cazare personal;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei.

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament, sau Plan Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial).

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor eventuale lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenurile ce urmeaza a trece in domeniu public.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor cu executarea lucrarilor de echipare edilitara si de drumuri.

Solutia propusa pentru realizarea celor 8 constructii de locuit cu amplasament independent pe lot este prevazuta a se realiza etapizat, functie de bugetul

detinatorului de teren, inclusiv de posibilitatea finantarii dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.5.1. Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor existente) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea lucrarilor de construire.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Se vor respecta prevederile OMS nr 119/2014 - amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru incaperi de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1:30 h / zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea conditiilor din avizul Politiei Municipiului Botosani - Biroul Rutier nr. 421370 / 17 09 2022 si a Comisiei de Sistemizare a Circulatiei din Municipiul Botosani nr. 22558 / 09 11 2022.

Amplasarea constructiilor fata de drumul public DE 264 se va face cu o retragere de minim 7,00 m fata de limita de proprietate stradala a CAD 57902, respectiv la minim 5,00 m fata de aliniamentul retras al imprejmuirii stradale catre drumul public DE 264.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minim 3,00 m fata de limitele stradale ale loturilor catre calea de acces proprietate privata infiintata in CAD 57902.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) La amplasarea constructiilor se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- *stradal* minim 3,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
- *lateral* minim 3,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
- *posterior* minim 5,00 m fata de limitele propuse ale loturilor.

b) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte: spatii de productie industriala ori constructii/amenajari pentru cresterea animalelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.7.1. ACCESURI CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospeciialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.

Art.7.2. ACCESURI PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor pietonale, dimensionate potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare, gaz natural si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va efectua total sau partial de catre detinatorii acestora, de catre investitor sau beneficiari ori de catre autoritatile locale. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz natural, energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, acestea fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre reseaua de canalizare pluviala a drumurilor publice.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului, in cazul parcelarilor, daca este cazul vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi si accesuri la acestea, pietee, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 300 mp pentru constructii de locuit izolate sau cuplate si cu un front la calea de acces de minim 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, functional cat si al sistematizarii pe verticala.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de:

- maxim 3 niveluri (D) P+1 (2/M);
- H max. streasina/atic 10,0 m (raportat la cota terenului sistematizat la intrarea principala).

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante recomandate pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.

- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural, conformare si amplasare a golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) pentru loturile destinate construirii de locuinte este:

POT _{max}	35,00%
CUT _{max}	0,75

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, parcaje, imprejmuiuri

Art.10.1. PARCAJE

- La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii caracteristice fiecarei functiuni.
- Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- Amplasare parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- Rampele de acces nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

- Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila. Arborii se vor planta la min. 2 m fata de parcela vecina.
- Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 35% din suprafata lotului.
- Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului propus vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- La limitele de vecinatate (constructii de locuit) se vor realiza imprejmuiuri netransparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- La limitele stradale, cu amplasament in interiorul parcelei, se pot realiza imprejmuiuri transparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 1.80 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului dintre constructia propusa si structura functionala a zonei reglementata in cadrul documentatiilor de urbanism aprobate.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

Terenul studiat pentru "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (maxim 10,0 m)" cu functionalitatea **LMu1** – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip urban cu echipare de tip urban, cu inaltime de maxim 10 m (P, P+1, P+2), cuprinde urmatoarele subzone functionale si, anume:

- subzona pentru implantare constructii de locuit unifamiliare pe lot;
- subzona circulatii (alei carosabile, alei pietonale drumuri si platforme de parcare);
- subzona spatii verzi si plantate: arbori, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate.

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este de locuire

- **LMu1** subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltime pana la 10 m, inclusiv dotarile aferente acesteia.

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii dominante, zona poate cuprinde si functiuni complementare.

- mici spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, spatii medicale, pentru invatamint, pt. cultura si sport;
- plantatii de protectie;
- echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala					
teren	intravilan	7,000.00	100.00	7,000.00	100.00
CAD 57902	imobil proprietate privata	7,000.00	100.00	7,000.00	100.00
zona rezidentiala					
LMu1	circulatii publice edificabil	0.00	0.00	1,184.42	16.92
	SC	0.00		1,584.00	
	SD	0.00		3,960.00	
	spatii verzi si plantate (min)	0.00	0.00	3,026.62	43.24
	POT maxim% / zona	0.00		22.63	
	CUT maxim / zona	0.00		0.57	
	POT maxim% / lot			35.00	
	CUT maxim / lot			0,75	

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 7 000 mp, din parcela cadastrala CAD 57902, se reglementeaza:

- **stabilirea functionalitatii urbanistice** reglementata pentru parcela de teren aflata in UTR nr. 57, respectiv functiunea **LMu1** - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu urmatoarea zonificare functionala:
 - **edificabil** pentru **8** constructii de locuit cu amplasament independent pe lot, avand insumat suprafata totala de 4 086,80 mp (58,38% din suprafata zonei rezidentiale), pentru care se estimeaza:
 - **constructii** (estimat) 1 584,00 mp AC si, 3 960,00 mp ADC
 - **circulatii publice** 1 184,42 mp
 - **spatii verzi si plantate** (min.) 3 026,62 mp
suprafata (suplimentata cu suprafetele neconstruite in zona edificabila)
 - **indicatorii urbanistici** propusi: POTmax 35,00%
CUTmax 0,75

Zona studiata, urmare aprobarii in conditiile reglementate legal de catre autoritatile locale va fi inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta : **LMu1 - exclusiv rezidentiala (locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime si functiuni complementare)** pentru care se aplica regulile prezentrului Regulament.

Costul lucrarilor de construire, de echipare cu utilitati ori de amenajare a teritoriului, pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitor, precum si pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de catre acesta

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in aceasta zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiена aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

arh. Dan Octavian BOTEZ

drept de semnatura urbanism exigenta D, nr. 1235 / 30 11 2008

septembrie 2022