



STR. DOBOSARI NR 37 BOTOSANI  
CUI:24547758  
J 07/712/02.10.2008  
TEL :0758468389

# MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

## 1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : PUZ – INTRODUCERE TEREN IN  
INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTE  
CU REGIM MIC DE INALTIME  
Str. A.S.Puskin, fn, mun. Botosani

Beneficiar : Primaria Municipiului Botosani

Investitor : [REDACTED]

ELABORATOR : SC. ARHITECTURAL CONCEPT SRL.  
Arh. Prisacariu Raluca

COORDONATOR

URBANISTIC : SC. PROIECT BOTOSANI SRL.  
Arh. Urb. Tulbure Mihai

Data elaborarii : IULIE 2022

## 2. OBIECTUL LUCRARIII

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 mun. Botosani, a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Proiectantul răspunde solicitării initiatorilor prin tema - program de amplasare a unor constructii rezidentiale, cu regim mic de inaltime (max 10m), configurarea unui flux in incinta proprietatii, in intravilanul mun. Botosani, aleea A.S.Puskin, fn, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ.

### **3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICA A LUCRARILOR PROPUSE**

Scopul prezentei lucrări îl constituie stabilirea conditiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul mun. Botosani, aleea A.S.Puskin, în zona de sud-est a localitatii, cu scopul de:

- stabilirea unor indici urbanistici prin realizarea unor constructii , pe o parcela neconstruita, cu categoria de folosinta pasune.
- reconfigurarea infrastructurii tehnico – edilitare si circulatii auto si pietonale, în vederea armonizarii constructiilor noi propuse cu cele existente pe parcele vecine.

Conform CU 31/17.02.2022, se consemneaza:

- Terenul este situat in afara limitei de stabilitate
- Terenul este situat in limita zonei de protectie pe baza normelor sanitare Statia de Epurare Tulbureni.
- Terenul este aflat sub incidenta art.3 alin (1) din Legea 17/2014.

Amplasamentul studiat este neconstruit si amenajat atat din punct de vedere al circulatiilor si spatiilor verzi, cat si al echiparii edilitare. Predomina culturile agricole si vegetatia de tip ierburi.Terenul este stabil, nu prezintă alunecări si are o declivitate pe directia S-N.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia EST), se realizeaza din aleea A.S.Puskin, care face legatura cu str. Tulbureni, aliniamentul la strada fiind de 51.47m.

Parcarea autovehiculelor ce au legatura cu imobilul va fi asigurata in incinta.

Se propune realizarea a 30 locuri de parcare pe platforma carosabila exterioara, si 10 locuri de parcare in demisol.

Cele doua locuinte vor beneficia de garaj pentru parcare autoturismelor.

*Amplasarea constructiilor propuse nu va afecta in mod negativ mediul inconjurator dar va conduce la schimbarea destinatiei terenurilor din teren arabil in teren curti constructii.*

**functiune propusa : LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala**

In absenta unor emisii de poluanti din activitatile desfasurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltarii oricaror culturi agricole pe terenurile invecinate nu va fi afectata.

#### **4. ECHIPAREA EDILITARA PROPUSA**

Pentru realizarea si exploatarea constructiilor vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- **Alimentare cu apa**

Pentru asigurarea nevoilor de apa potabila se prevede racordarea la reseaua existenta din profilul transversal.

- **Racord canalizarea menajera**

Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor si evacuate spre caminele de canalizare exterioare care se vor monta la min. 1.50m fata de constructie.

Apele uzate colectate vor fi evacuate catre reseaua stradala de canalizare existenta in zona.

- **Alimentare cu energie electrica**

- Reteaua din zona are capacitatea necesara pentru a prelua consumul necesar obiectivului proiectat;

- Retelele se realizeaza cu cabluri subterane.

- **Alimentarea cu caldura**

Pentru incalzirea constructiilor se vor monta centrale electrice murale de apartament.

- **Racord retea publica pentru telefonie**

Se prevede racordarea la reseaua existenta in zona;

Racordul se va asigura intr-un camin subteran; traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, in zone verzi pe aceeasi parte cu cele ale instalatiilor electrice de distributie.

- **Gospodarie comunala**

Sortarea, evacuarea si depozitarea se va face in pubele individuale;

Se vor respecta avizele si contractele cu cei ce asigura colectarea acestora.

Amenajarea aleei de acces existente in dreptul zonei studiate, precum si echiparea edilitara necesara functionarii locuintelor propuse se asigura exclusiv pe cheltuiala investitorului .

## 5. **IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, nu vor fi afectate elementele de bază ale mediului înconjurător: apă, aer, sol.

Nu sunt aprovizionări de materiale și substanțe care să necesite condiții speciale de depozitare sau protejare a acestora.

- **Protectia apelor** – evacuarea apelor uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate de rețeaua de canalizare și dirijate către rețeaua de canalizare existentă în zonă.
- **Incalzirea spațiilor** - Pentru încălzirea spațiilor se vor monta centrale electrice murale de apartament.
- **Protectia împotriva zgomotului și vibrațiilor** - zgomotele și vibrațiile pot apărea datorită funcționării utilajelor, încărcare - descărcare materii prime, produse finite.
- **Protectia împotriva radiațiilor**. Nu este cazul.
- **Protectia solului și subsolului** - atât deșeurile valorificabile, nevalorificabile cât și deșeurile menajere se vor colecta, depozita și evacua corespunzător.
- **Protectia ecosistemelor terestre și acvatice** - obiectivul propus nu va afecta fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii și arii protejate. Vor fi amenajate spații verzi, alei pavate și arbuști ornamentali.
- **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament** - deșeurile rezultate în urma activității sunt deșeurii menajere care vor fi colectate în europubele și predate firmei care se ocupă cu colectarea deșeurilor menajere în zonă. În urma executiei lucrărilor de construcție vor rezulta deșeurii de materiale de construcție care se vor colecta și transporta acolo unde Primăria mun. Botosani va dispune acest lucru.

La elaborarea următoarelor etape de proiectare se va avea în vedere conformarea la reglementările Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafața de teren deținută în proprietate de către inițiatori, este însoțit de următorii indicatori:

a. **SUPRAFATA TEREN STUDIAT:** **7889,00 mp**

**BILANT TERITORIAL – reglementari urbanistic**

Parcela <b>BUTNARIUC TIBERIU</b>		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala a parcelei	St	7889,00	100	7889,00	100
Suprafata construita la sol	Ac	0	0	1550,00	19.65
Suprafata desfasurata	Adc	0	0	5850,00	
Circulatii pietonale si carosabile		0	0	2360,00	29.91
Spatii verzi amenajate		0	0	3979,00	50.44
Teren intravilan	St	3130,00	39.67	4759,00	60.33
POT existent = 0.00%			POT propus = 19.65%		
CUT existent = 0,0			CUT propus = 0,74		

**b. INDICI URBANISTICI PROPUSI**

**P.O.T. maxim 19.65%**

**C.U.T. maxim 0.74**

**CONSTRUCTII PROPUSE**

C1 – Locuinte colective D+P+2E ( H maxim 10.00m de la CTS)

- 33 apartamente

- la demisol vor fi amenajate spatii comerciale catre aleea A.S.Puskin si 10 locuri de parcare.

- SC = 850.00mp

- SCD = 3400.00mp

C2 – Locuinte colective D+P+2E ( H maxim 10.00m de la CTS)

- 12 apartamente

- SC = 350.00mp

- SCD = 1400.00mp

C3 –2 Locuinte unifamiliale cuplate D+P+1E ( H maxim 10.00m de la CTS)

- SC = 350.00mp

- SCD = 1050.00mp

**c. REGIM DE INALTIME PROPOS**

Constructii rezidentiale;

Regim de inaltime – D+P+2E, D+P+1E

Constructie durabila de importanta C

Clasa de importanta seismica III

**d. REGIM DE ALINIERE PROPUȘ**

Construcțiile propuse se vor amplasa tinând cont de limitele laterale, astfel:

- **Frontal** – situata la distanta de **7.00m** fata de limita de proprietate calea de alea A.S.Puskin
- **Posterior** – situata la **6.00m** fata de limita de proprietate cu SC. LYK SRL.
- **Lateral dreapta** – situata la **11.00m** fata de limita de proprietate cu SC. PADRE TON SRL.
- **Lateral stanga** – situata la **4.00m** fata de limita de proprietate cu Sobachi Georgeta.

**Întocmit,**  
arh. Prisacariu Raluca

**Coordonator urbanistic,**  
arh. urb. Tulbure Mihai