

---

# MEMORIU GENERAL / PUZ

---

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent  
**"CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E"**  
BOTOȘANI, aleea Iacob IACOBOVICI nr. 15A, CAD/CF 68278

Inițiator: [REDACTAT]  
BOTOSANI, str. BUCOVINA nr 48B, et 2, ap. 6

Beneficiar: [REDACTAT]  
BOTOSANI, str. BUCOVINA nr 48B, et 2, ap. 6

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: iulie 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 68278 cu teren în suprafața de 3028 mp, situat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, recenzat pe aleea Iacob IACOBOVICI nr. 15A, încadrat conform PUG Municipiul Botosani în UTR nr. 62 – "COSTESTI" cu scopul de:

- dezmembrarea suprafeței de teren și constituirea loturilor necesare pentru construirea a 10 unități de locuit realizate în 5 construcții de locuit duplex cuplat;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului, din folosința actuală - arabil, în teren - curți construcții, pentru amplasare de construcții, circulații, zone verzi și plantate;

- asigurarea accesurilor (pietonal și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zona și asigurarea amenajărilor necesare legăturii acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

Acest proiect de investiții, ținând cont de cererea mare a pietii imobiliare din municipiu, va contribui atât la îmbunătățirea calității vieții în această zonă a municipiului BOTOSANI cât și la dezvoltarea economiei locale, ceea ce va conduce în 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.

Documentația urbanistică este întocmită în conformitate cu prevederile din:

- **Legea nr.50/1991** (republicată) - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor, cu modificările 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 modificările ulterioare;
- **G.N.010-2000** - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile **Codului Civil** - capitolul IV, secțiunea 1 – servituti;
- documentația urbanistică **PUG și RLU Municipiul BOTOSANI**, aprobată cu **HCL Botosani nr. 180/1999 și nr 184/2021**;
- documentația urbanistică “Plan Urbanistic de Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent pentru CARTIER NOU - CIȘMEA” aprobată prin HCL nr. 106 și nr. 225/2009;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI cu nr. 174 / 15 03 2021.

La elaborarea proiectului s-a avut în vedere corelarea cu prevederile studiilor întocmite anterior în vecinătate

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

La întocmirea lucrării s-au avut în vedere și reglementările în vigoare cuprinse în:

#### **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 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 deseurilor la depozitare Lista Nationala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit deseuri

**Legea nr. 211 / 2011 republicare**

Privind regimul deseurilor;

**H G 856/2002 actualizata**

Privind evidenta gestiunii deseurilor si aprobarea listei deseuri inclusiv deseuri periculoase

**Ordinul M.A.P.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 ;

**STAS 10009/1988**

Acustica in constructii-limite admisibile ale nivelului de zgomot.

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**

Teritoriul luat in considerare pentru dezvoltarea unei subzone urbanistice este situat in intravilanul municipiului Botosani, pe latura nord-vestica a str. DOBOSARI, intr-un teritoriu introdus in intravilan prin 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.

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 **intravilanul municipiului BOTOSANI**,
- potivit PUG BOTOSANI, imobilul este incadrat in **UTR nr. 62** - "COSTESTI"- cu functiunea dominanta **LMu1** - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimei pana la 10 m,

functiune reglementata prin PUZ și RLU aferent pentru „CARTIER NOU - CIȘMEA” aprobat prin HCL nr. 106 si nr. 225/2009.

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. 68278) este identificat dupa cum urmeaza:

- localizarea parcelei de teren, in suprafata de 3028 mp, este urmatoarea:
- pe latura nordica a caii de acces din aleea Iacob IACOBOVICI – la cca. 81 m sud-est de aceasta, respectiv la cca. 217 nord-vest de str. DOBOSARI;
- incadrare conform PUG si RLU municipiului Botosani, aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, in UTR nr. 62 - COSTESTI, cu:
  - functiunea dominanta, LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltime de pana la 10 m;
- imobil proprietate privata, dobandit prin Actul Notarial autentificat cu nr. 330 / 28.01.2021;
- 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.

Din punct de vedere al vecinatatilor directe, imobilul care genereaza PUZ are lungimea limitelor de proprietate si vecinatatile aferenta dupa cum urmeaza:

NORD (122,62 m) imobil CAD 67128 - teren proprietate privata cu locuinta P+M;  
imobil CAD 53028 - teren proprietate privata cu locuinta P+M;  
imobil CAD 53022 - teren proprietate privata cu anexa P;  
imobil CAD 65543 - teren proprietate privata cu locuinta P+M;  
imobil CAD 50652 - teren arabil proprietate privata;  
imobil CAD 50655 - teren arabil proprietate privata;  
imobil CAD 53008 - teren arabil proprietate privata;  
EST (24,77 m) imobil CAD 68427 - teren arabil proprietate privata;  
SUD (122,69 m) imobil CAD 67582 - teren arabil (cale de acces), proprietate privata a initiatorului PUZ;  
VEST (24,61 m) imobil CAD 67779 - teren arabil proprietate privata

Zona analizata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa din terenuri ce fac obiectul de studiu si, pentru care vor fi reglementate conditiile de constructibilitate impreuna cu zonele necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor si amenajarilor 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 (martie 2021) pe acest amplasament, cu 3 foraje Φ4, in analiza si interpretarea datelor, evidentiaza urmatoarea stratificatie a terenului:

- Foraj 1* Apa nu a fost interceptata, aceasta fiind cantonata la o adancime mai mare
- 0.00 – 0,60 m – Sol vegetal
  - 0.60 – 2,40 m – Praf argilos, cafeniu, vârtos, ml 0,70 devine galbena
  - 2,40 – 4,50 m – Argila prafoasa galbena vartoasa
- Foraj 2* Apa nu a fost interceptata, aceasta fiind cantonata la o adancime mai mare
- 0.00 – 0,60 m – Sol vegetal
  - 0.60 – 2,60 m – Praf argilos, cafeniu, vârtos, ml 0.50 devine galbena
  - 2,60 – 3,50 m – Argila prafoasa galbena vartoasa
- Foraj 3* Apa nu a fost interceptata, aceasta fiind cantonata la o adancime mai mare
- 0.00 – 0,70 m – Sol vegetal
  - 0.70 – 2,90 m – Praf argilos, cafeniu, vârtos
  - 2,90 – 4,30 m – Argila prafoasa galbena vartoasa

Cu privire la stabilitatea amplasamentului s-au făcut următoarele precizări:

- amplasamentul analizat este situat pe o zona plata;
- local, stabilitatea amplasamentului este asigurata, nu exista posibilitatea apariției fenomenelor morfo-dinamice in apropierea amplasamentului. Nu este cunoscuta prezenta unor accidente subterane.
- se propune evitarea infiltrării in teren a apelor de suprafata, atât in perioada execuției cat si pe toata durata exploatării prin amenajări adecvate.

In conformitate cu prevederile din Indicatorul de norme de deviz referitor la terasamente Ts-1981, pământurile în care se vor efectua săpături se încadrează astfel:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| - sol vegetal     | - teren mijlociu - săp. manuală, categ. I;      |
| - prafargilos     | - teren mijlociu - săpătură manuală, categ. II; |
| - argila prafoasa | - teren tare - săpătură manuală, categ. II;     |

Terenul analizat pentru amplasarea investiției are stabilitatea generala si locala asigurata si se poate amplasa construcțiile propuse.

Stratul de fundare este format dintr-un complex prafos argilos, galben, vârtos. Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se propune fundarea directa in complexul prafos argilos, galben, vârtos. Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

În forajele executate apa nu a fost interceptata, aceasta fiind cantonata la o adancime mai mare de 5,00 m. Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.

Întrucât terenul de fundare se încadrează în categoria pământuri sensibile la umezire grupa A, la proiectare, execuție și exploatarea construcției se vor respecta prescripțiile Normativului NP125/2010.

Pentru constructiile aferente investitiei, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex prafos argilos, plastic vartos. Complexul prafos argilos se încadrează la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P4, cu modul de elasticitate dinamic  $E_p=70$  Mpa si coeficientul lui Poisson  $H = 0,35$ .

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.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de  $\square$   $ag = 0,20$  g ;

TC = 0,7 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 teritoriale interesate pentru această zonă.

Parcela care generează PUZ (CAD 68278), fără a avea accesuri amenajate corespunzător, beneficiază de accesuri la caile de circulație publică din zonă astfel:

- **din str. DOBOSARI** (cu un traseu de cca. 606 m), pe aleea Dumtru FURTUNA (419 m), aleea Iacob IACOBOVICI (259 m) și calea de acces CAD 67582 (proprietate a initiatorului PUZ), până la parcela care generează PUZ;
- **din str. DOBOSARI** (cu un traseu de cca. 217 m), pe calea de acces CAD 67582 (proprietate a initiatorului PUZ), continuată pe pe caile de acces care au fost constituite din parcelele: CAD 68684, , CAD 64926, și CAD 57427 (proprietate privată a riveranilor).

*strada DOBOSARI* – aflată în partea de sud-est a amplasamentului :

- artera carosabilă publică modernizată aflată pe traseul DJ 296, care leagă municipiul Botoșani de localitățile Roma și Nicșeni;
- profil transversal de 16,50 m lățime între limitele de proprietate (în zona corespondența zonei de amplasament), alcătuit din:
  - carosabil 7,00 m (asfalt), două benzi, câte una pe sens.
  - laterale - spații verzi (1,00 m) și trotuare (1,50 m, pavele autoblocante)
  - adiacent limitelor de proprietate sunt dezvoltate spații verzi și plantate cu lățime de 2,00 - 2,50 m;

*aleea Iacob IACOBOVICI* (CAD 56687) și aleea Dumtru FURTUNA, au următoarele caracteristici :

- cai de circulație publică, parțial modernizate, sunt constituite pentru:
  - profil transversal de cca 4,00 m între limitele de proprietate, cu posibilități de configurare în perspectiva a profilului transversal la cca 9,00 m pentru:
    - pentru două benzi de circulație carosabilă de 6,00 m lățime și
    - trotuare laterale de câte 1,50 m lățime.

*calea de acces proprietate a initiatorului PUZ* (CAD 67582), similar parcelelor care alcătuiesc calea de acces (proprietate privată a riveranilor) până la str. DOBOSARI are următoarele caracteristici:

- cale de circulație privată, nemodernizată (pământ), constituită pentru:
  - profil transversal de 8,00 m între limitele de proprietate,
  - pentru două benzi de circulație carosabilă de 6,00 m lățime și
  - trotuare laterale de câte 1,00 m lățime.

Aceste cai de circulație sunt avute în vedere pentru asigurarea circulației necesare pentru noul obiectiv.

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

## 2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent



Imobilul care genereaza PUZ, aflat pe aleea Iacob IACOBOVICI nr. 15A, CAD/CF 68278 / UAT BOTOȘANI, este alcatuit din teren neconstruit in suprafata de 3028 mp, cu imprejmuire din plasa de sarma la limitele de proprietate.

Folosinta actuala a terenului studiat este de teren *arabil* (3028 mp).

Potrivit Extrasului de Carte Funciara pentru Informare, terenul din parcela care genereaza PUZ - CAD 68278, 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:

<b>BILANT TERITORIAL / EXISTENT</b>			constructii	teren
	CAD		mp	mp
<b>suprafata teren</b>				
imobil proprietate privata	<b>CAD 68278</b>	arabil	<b>0.00</b>	<b>3,028.00</b>
	din care:	intravilan		3,028.00
<b>TOTAL</b>			<b>0.00</b>	<b>3,028.00</b>
		<b>POT</b>	<b>%</b>	<b>0.00</b>
		<b>CUT</b>		<b>0.00</b>

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

- accesul carosabil si pietonal din str. DOBOSARI catre zona de amplasament nu este amenajat in concordanta cu exigentele de asigurare a sigurantei de circulatie in zona;
- calea de acces la parcela care genereaza PUZ, nu este configurat corespunzator normativelor, iar accesul la amplasament nu este amenajat;
- 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;
- 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 str aleea Iacob IACOBOVICI.

## 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. DOBOSARI 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 str. DOBOSARI 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. DOBOSARI exista retele edilitare de distributie gaze naturale.

Telefonizare

- Amplasamentul nu este traversat de instalații de telecomunicații, și se găsește în zona de deservire a operatorilor de transmisie date și telefonie cu rețele fixe și mobile.

La propunerea de amplasare a construcțiilor se au în vedere avizele / acordurile eliberate de către detinatorii de utilități.

## **2.7 Probleme de mediu**

Amplasamentul studiat are teren cu categoria de folosință arabil.

Având în vedere studiul geotehnic care evidențiază neomogenitatea stratificației atât în plan orizontal cât și pe verticală și, luând în considerare grosimea mare a pachetului de umpluturi, se recomandă fundarea construcției după îmbunătățirea terenului de fundare.

Parcela care generează PUZ, *nu necesită analiză preliminară în scopul evaluării impactului asupra sănătății și confortului populației, a identificării, descrierii și evaluării aspectelor de mediu relevante*, a identificării oportunităților de îmbunătățire a calității mediului, respectiv a recomandării măsurilor necesare pentru prevenirea, minimizarea și atenuarea efectelor nefavorabile asupra calității mediului înconjurător.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic având în vedere caracterul zonei.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Zona a fost luată în studiu la comanda initiatorului ce dorește înființarea și dezvoltarea în acest amplasament a investiției "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E" prin utilizarea resurselor și activelor proprii disponibile, astfel încât să vină în întâmpinarea cerințelor de asigurarea condițiilor locuit pentru populația din municipiul și județul Botosani.

Initiatorul dorește să realizeze acest obiectiv de investiție care să respecte toate standardele prevăzute de reglementările Uniunii Europene, și în același timp să dispună de ultima tehnologie în domeniul, care să confere investiției finale eficiență și competitivitate. Premizele de la care pleacă inițierea investiției includ o deficiență generală în Europa și în special în partea centrală și de est a Europei.

Proiectul își propune să genereze efecte pozitive în economia locală, oferind locuri de muncă și în același timp să funcționeze după principii de productivitate optimizată a muncii, utilizarea eficienței a resurselor prin folosirea tehnicilor, fluxurilor și tehnologiilor cele mai noi precum și standarde ridicate ale calității produselor finale.

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 URBANISTICA**

### **3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOȘANI și STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA**

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 și nr 184/2021, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică a municipiului.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra soluționării următoarelor cerințe:

- CIRCULAȚIA PUBLICĂ 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 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.



Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa in imobilul existent la alea IACOB IACOBOVICI nr. 15A, CAD/CF 68278 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 inaltimei pana la 10 m.

### 3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren arabil, situat în teritoriul intravilan a municipiului BOTOȘANI, pe alea IACOB IACOBOVICI nr. 15A, CAD/CF 68278.

#### RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Ținând cont de poziția construcției propuse 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 poate amplasa construcția propusa 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 CIRCULAȚIEI

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

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):

- mentinerea profilului transversal al caii de acces existente (CAD 67582) la parcela care genereaza PUZ, iar pentru circulatia in interiorul loturilor propuse, dezvoltarea in zona adiacenta limitelor laterale a loturilor a unor alei carosabile de 3,00 m latime si cca. 20,00 m lungime, care constituie si platforme de parcare pentru a minim un autoturism / lot.
- pentru calea de acces existenta (CAD 67582), proprietate privata a initiatorului PUZ, propunerea de modernizare are in vedere :
  - mentinerea profilului transversal de 8.00 m, intre limitele de proprietate a loturilor propuse (strada de categoria a III-a), cu urmatoarele caracteristici:
    - Platforma strazii = 8,00 m
    - Parte carosabila = 6.00 m (2 benzi x 3,00 m / banda)
    - Trotuare laterale = 1.00 m;
- strada propusa, cu structura rutiera alcatuita din 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.

Pentru parcare a autovehiculelor, respectand prevederile H.G. 525/1996, anexa 5 este prevazuta a fi asigurata in incinta loturilor pentru minim un autoturism cu dimensiune loc de parcare 5.00 x 2.50 m.

Suprafata totala a circulatiilor si a amenajarilor aferente, prevazute fi infiintate in loturile propuse in parcela care genereaza PUZ, este estimata la 614,81 mp (20,30% din suprafata totala a terenului).

Colectarea apelor pluviale de pe suprafetele carosabile, se va face printr-un sistem propriu de canalizare si vor fi dirijate catre reseaua de canalizare propusa a fi infiintata in zona.

Pentru trasarea lucrarilor prevazute in documentatie se vor respecta prevederile cuprinse in planurile de situatie si profilele transversale.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea și completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- 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 stalpilor pentru instalatii și a pomilor în localitatile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobrate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apa
  - 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 inersectiilor de strazi

### **3.4 SISTEMATIZAREA VERTICALA**

Pentru realizarea obiectivului studiat nu sunt necesare lucrari speciala prin care sa fie asigurate declivitati acceptabile pentru:

- Asigurarea accesurilor in cladiri, inclusiv a persoanelor cu dizabilitati functionale;
- Realizarea parcajelor
- Scurgerea apelor de suprafata.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul

de colectare unitar al zonei, prin racordare rețeaua edilitara de canalizare pluviala.

Apa pluviala colectata poate fi folosita pentru nevoi igienico-sanitare, menajere, pentru necesar PSI, stropit spatii verzi.

La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se are in vedere amplasarea acesteia, deasupra cotei axului strazii adiacente

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul mai sus mentionat, constituit din suma suprafetelor de teren din cele doua imobile care genereaza PUZ, in concordanta cu cele evidentiate din studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivului de investitie dorit de investitori de construire a unui numar de maxim 10 locuinte cu regim mic de inaltime (pana la 10 m) realizate in 5 constructii de locuit duplex cuplat si, a operatiunilor ori a amenajarilor necesare, aferente acestui obiectiv:

- lotizarea suprafetei de teren aferenta,
- organizarea circulatiilor publice,
- amenajarea de accesuri carosabile si pietonale
- asigurarea spatiilor de parcare in incinta loturilor,
- asigurarea cu utilitati.

Conform PUG si RLU Botosani, aprobat prin HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, cladirile si amenajarile propuse se incadreaza in zona functionala stabilita pentru acest teritoriu de intravilan :

**LMu1** exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, cu regim mic da inaltime (pana la 10 m).

#### 3.5.1. LOTIZAREA SUPRAFETEI de TEREN

Pentru realizarea obiectivului dorit de catre initiator, in parcela care genereaza PUZ, localizata in teritoriul de intravilan si reglementat de PUG, se propune infiintarea noii zone rezidentiale pe suprafata de teren de 3 028mp.

Solutia adoptata prevede ca suprafata de teren de de 3 028 mp aferenta parcela care genereaza PUZ, sa fie dezmembrata intr-un numar de 10 loturi, pentru 5 constructii de locuit duplex cuplat, si anume (plan PUZ A03 - reglementari urbanistice):

<b>parcelare teren</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>lot 1</b>	<b>303.00</b>	10.01
<b>lot 2</b>	<b>302.13</b>	9.98
<b>lot 3</b>	<b>302.30</b>	9.98
<b>lot 4</b>	<b>302.37</b>	9.99
<b>lot 5</b>	<b>302.54</b>	9.99
<b>lot 6</b>	<b>302.71</b>	10.00
<b>lot 7</b>	<b>302.88</b>	10.00
<b>lot 8</b>	<b>303.05</b>	10.01
<b>lot 9</b>	<b>303.22</b>	10.01
<b>lot 10</b>	<b>303.80</b>	10.03

<b>TOTAL zona rezidentiala</b>	<b>3,028.00</b>	100.00
--------------------------------	-----------------	--------

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

### 3.5.2. subzona CIRCULATII PUBLICE

– parcela cadastrala CAD 67582 adiacenta parcelei care genereaza PUZ

Pentru asigurarea circulatiilor publice in zona studiata, PUZ - "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E" se propune urmatoarea solutie de configurare a caii de acces:

- alee carosabila, de 8,0 m latime - strada de categoria a III-a care asigura accesul la loturile constituite in vederea construirii de locuinte si de realizare a amenajarilor aferente (strazi, trotuare, sisteme de utilitati).

Strada propusa are urmatoarele caracteristici :

- platforma strazii = 8,00 m
- parte carosabila = 6.00 m (2 benzi x 3,00 m / banda)
- trotuare laterale = 1.00 m;
- strada propusa 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 si a amenajarilor aferente, prevazute fi infiintate in loturile propuse in parcela care genereaza PUZ, este estimata la 614,81 mp (20,30% din suprafata totala a terenului).

### 3.5.3. subzona pentru CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIARE - LOTURILE 1 ... 10

ORGANIZAREA LOTURILOR

ACCESURI - carosabile si pietonale:

- in loturile pentru edificarea constructiilor de locuit, pentru asigurarea circulatiei sunt prevazute aleei semicarosabile, dezvoltate in prelungirea accesului in lot in zona adiacenta limitelor laterale a loturilor, aleei carosabile de 3,00 m latime si cca. 20,00 m lungime, care constituie si platforme de parcare pentru a minim un autoturism / lot;
- Accesul in cladirea de locuit este prevazut a fi asigurat in partea centrala a fatadei principale a cladirii de locuit, recomandat la +0,90 m fata de cota terenului sistematizat.

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 zona perimetrata a loturilor.

In solutia propusa de organizare a celor 10 loturi de amplasament pentru 5 constructii de locuit duplex cuplat, cu functionalitatea LMu1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban (functiune reglementata pentru UTR NR. 62), se prevad urmatorii indicatori:

- |                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| - suprafata zonei rezidentiale    | 3 028,00 mp                        |
| - edificabil                      | 2 067,28 mp                        |
| - constructii (estimat)           | 1 083,30 mp AC si, 2 166,60 mp ADC |
| - circulatii                      | 3 337,44 mp                        |
| - spatii verzi si plantate (min.) | 1 329,89 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 particulara a parcelei, solutia adaptata pentru aceasta suprafata de teren prevede urmatoarele reglementari pentru cele 10 loturi pentru construirea de locuinte:

#### RETRAGERI MINIME

Avand in vedere configuratia planimetrica particulara a terenului, topografia acestuia cat si solutia adoptata pentru zona rezidentiala, amplasarea celor 5 constructii de locuit duplex cuplat, este propusa a fi relativ in zona centrala a loturilor, situatie in care se vor asigura urmatoarele retrageri minime ale edificabilului fata de limitele loturilor:

- stradal        minim 4,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
- lateral        minim 3,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
- posterior     minim 3,00 m fata de limitele propuse ale loturilor.

#### DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalele caracteristici ale constructiilor propuse pe loturile 1 ... 10

Investitiile propuse reprezinta construirea a 5 constructii de locuit duplex cuplat (o locuinta / lot) cu functionalitatea de locuinta unifamiliara, pentru care sunt estimati urmatorii indicatori:

- suprafata construita la sol            108,33 mp;
- suprafata construit desfasurata    206,73 mp;
- regim de inaltime                    max. 10,00 m la streasina (max 3 niveluri);
- cota +/-0,00 (recomandat)        la +0,90 fata de cota terenului sistematizat.

#### SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Pentru realizarea constructiei propuse, se propune urmatorul sistem constructiv:

- infrastructura constructiei este tip fundatii 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 alcatuita din zidarie portanta, cu samburi grinzi si plansee din beton armat, turnat monolit.
- inchiderile exterioare din zidarie 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. Elementele din lemn care intră în contact cu suprafețe de beton sau zidarie se vor proteja prin separarea cu straturi hidroizolante.
- 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 ceramică.

- în încăperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică 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, imprejmuiuri.

#### ● PLATFORMA GOSPODAREASCA

Colectarea deseurilor menajere se va face de către operatorul municipal de salubritate individual de la fiecare lot echipat cu pubele specializate.

#### ● SPATII VERZI

Se asigura spatii verzi cu rol de protectie si ambiental, in suprafata totala in zona rezidentiala de min. 1326,89 mp, cu o pondere de 43,89% din suprafata totala a zonei rezidentiale. Suprafata de spatii verzi 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

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>propus</b>	
		mp	%
<b>Suprafata totala teren intravilan</b>		<b>3,028.00</b>	<b>100.00</b>
<b>CAD 68278</b>	nobil proprietate privata	3,028.00	100.00
<b>zona rezidentiala LMu1</b>		<b>614.81</b>	<b>20.30</b>
<b>circulatii in parcele</b>		<b>2,067.28</b>	<b>68.27</b>
<b>edificabil</b>			
	SC	1,083.30	
	SD	2,166.60	
<b>spatii verzi si plantate (minim)</b>		<b>1,329.89</b>	<b>43.92</b>
<b>POT %</b>		<b>35.78</b>	



CUT	0.72
POT <sub>maxim</sub> %	36.00
CUT <sub>maxim</sub>	0,75

Bilantul teritorial in scris pe planşa "planşa 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. 62** 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, din reseaua stradala existenta in profilul transversal al str. DOBOSARI, 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 freatice.

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 povenite de la consumatorii din loturile propuse si le dirijeaza catre reseaua de canalizare edilitara existenta in profilul transversal al str. DOBOSARI.

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 DELGAZ GRID nr. 73 / 11.07.2022, se asigura prin racordarea noului obiectiv la reseaua edilitara existenta - LEA 0,4 kV cu traseu pe trotuarul la str. aleea Iacob IACOBOVICI, 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 realizata prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare.

#### 4. Alimentarea cu agent termic

Construcțiile vor fi încălzite cu agent termic produs în centrale termice individuale / gaz sau solid, care va fi amplasată la nivelul parterului.

#### 5. Alimentarea cu gaze naturale, asigurare încălzire

Alimentarea cu gaz se asigură prin racordarea noilor obiective la rețeaua edilitară existentă în profilul transversal al str. DOBOSARI, continuat apoi de o rețea de distribuție cu amplasament subteran în profilul transversal al căii de acces propuse.

#### 5. Gospodărie comunala

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va controla, selectiv în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, în baza unui contract de către un operator specializat.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 25% din total suprafața studiată ocupată de spații verzi, iar la limitele de vecinătate a terenului studiat cu drumurile existente ori cu proprietățile învecinate se prevede realizarea unor spații verzi cu plantărie arboricolă de protecție.

Odată cu realizarea intervenției urbanistice propuse zonei studiate este necesară și asigurarea utilitatilor aferente, respectiv alimentarea energie electrică, gaze naturale, apă și canalizarea.

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

1.a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor :

*Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru activitatea de interes public, cu funcțiuni complementare – "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E", BOTOSANI, aleea Iacob IACOBOVICI nr. 15A, CAD/CF 68278, se vor crea condiții de creștere a calității mediului cu efect benefic asupra comunității. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera producției și a serviciilor.*

1.b. Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele:

*PUZ se încadrează în prevederile PUG BOTOȘANI aprobate, prevăzându-se posibilitatea dezvoltării unei subzone de instituii de interes public reprezentativă, echipată cu dotările aferente.*

1.c. Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective promovării dezvoltării durabile :

*În situația existentă terenul are categoria de folosință arabil.*

*In vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de construire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi și plantate, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.*

*S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare subzonă funcțională în parte cât și pe ansamblu.*

- 1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program :  
Parcela care generează PUZ, pentru implementarea proiectului, nu a fost necesară o analiză preliminară în scopul identificării, descrierii și evaluării aspectelor de mediu relevante, a identificării oportunităților de îmbunătățire a calității mediului, respectiv a recomandării măsurilor necesare pentru prevenirea, minimizarea și atenuarea efectelor nefavorabile asupra calității mediului înconjurător.
- Conform prevederilor asupra sănătății și confortului populației implementarea PUZ în zona studiată, în condițiile respectării recomandărilor formulate:
    - distanțele existente pe amplasament până la obiectivele din zonă reprezintă perimetru de protecție sanitară și obiectivele propuse conform PUZ pot fi realizate și pot funcționa în locația propusă;
    - obiectivele de investiție propuse a se realiza prin PUZ vor avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă, iar eventualele impacturi negative asupra sănătății populației poate fi evitate prin respectarea normelor și condițiilor impuse de reglementările de mediu.
  - PUZ "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E", BOTOSANI, alea Iacob IACOBOVICI nr. 15A, CAD/CF 68278, județul Botoșani creează cadrul pentru o dezvoltare durabilă a zonei de amplasament, inclusiv din punct de vedere al protecției mediului, valorificând cadrul natural-antropizat al acesteia.  
*Se estimează că lucrările de construire propuse prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.  
Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.*
- 1.e. Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu :  
*Prin asigurarea instalațiilor de canalizare și alimentare cu apă racordate la rețelele edilitare urbane, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.*
2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:
- 2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor :  
*Propunerile din documentația de urbanism prezintă producerea de efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren arabil în teren construit.*  
*Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin eventualele distrugeri ale elementelor de vegetație care se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse.*  
*Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 25% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare parcelă edificabilă.*
- 2.b. Natura cumulativă a efectelor : *Nu este cazul.*
- 2.c. Natura transfrontalieră a efectelor : *Nu se produc efecte transfrontaliere.*

- 2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu : *Nu este cazul.*
- 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 68278, teren proprietate privata a initiatorului – parcela care genereaza PUZ ;
- CF 67582, teren proprietate privata a initiatorului – cale de acces.

Prin PUZ se propune:

- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice, 10 loturi pentru 5 constructii de locuit duplex cuplat si cu regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime) **3 028,00 mp**

Realizarea obiectivului de investitie: *CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E, in BOTOSANI, alea Iacob IACOBOVICI nr. 15A, CAD/CF 68278*, cu finantare, executie si administrare asigurata exclusiv din surse proprii, nu implica modificari ale regimului juridic existent al suprafetelor de teren studiate.

## 5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic zonal "**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E**", BOTOSANI, alea Iacob IACOBOVICI nr. 15A, CAD/CF 68278 ", 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 3 028,00 mp, din parcela cadastrala CAD 68278, se propune:

- **mentinerea functionalitatii** reglementata pentru parcela de teren de 3028 mp aflata in UTR nr. 62, respectiv functiunea **LMu1** - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu urmatoarea zonificare functionala:
  - edificabil 2 067,28 mp
  - constructii (estimat) 1 083,30 mp AC si, 2 166,60 mp ADC
  - circulatii 614,81 mp
  - spatii verzi si plantate (min.) 1 329,89 mp
 suprafata (suplimentata cu suprafetele neconstruite in zona edificabila)
- **indicatorii urbanistici** propusi:
 

POT <sub>max</sub>	36,00%
CUT <sub>max</sub>	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

aferez

### **PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (maxim 10,0 m)** - BOTOSANI, aleea Iacob IACOBOVICI nr. 15A, CAD/CF 68278

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) - "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E" in municipiul BOTOȘANI, este structurat în 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 detailata 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 - instituii și servicii de interes general, se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

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

RLU aferent 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 reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza în planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispozitie, iar investitiile vor fi inscise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementările de urbanism – permisiuni și restrictii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata.

## **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 și de amenajare a terenului în zona de amplasament;
- asigurarea utilitatilor necesare prin racorduri la rețele edilitare pentru apa potabila, pentru gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, la rețele 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 - *CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE P+1E*», in intravilanul municipiului BOTOȘANI 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 3 028 mp, delimitat astfel:

NORD-VEST 24,61 m, imobil poprietate privata : CAD 67779;  
NORD-EST 110,73 m, imobile poprietate privata : CAD 67779, CAD 67128,  
CAD 53028, CAD 53022, CAD 65543, CAD 50652, CAD 50655 si CAD 53008;  
SUD-EST 24,77 m, imobil poprietate privata CAD 68427;  
SUD-VEST 122,69 m, cale de acces, imobil poprietate privata CAD 67582.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, cu accesuri asigurate din artera de circulatie str. DOBOSARI(carosabil si pietonal) si, poate fi identificat prin parcela cadastrala CAD 68278, 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	<b>CAD 68278</b>	arabil	<b>0.00</b>	<b>3,028.00</b>
	din care:	intravilan		3,028.00
	<b>TOTAL</b>		<b>0.00</b>	<b>3,028.00</b>
		<b>POT %</b>		<b>0.00</b>
		<b>CUT</b>		<b>0.00</b>

### 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. 62 - "COSTESTI", 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 inaltimi 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
- crearea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusiv 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 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

##### art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 activității 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 5 constructii cu cate 2 locuinte duplex cuplat 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. 421302 / 04 07 2022 si a Comisiei de Sistemizare a Circulatiei din Municipiul Botosani nr. 15093 / 12 07 2022.

### **Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minim 5,00 m fata de limitele de proprietate stradala catre calea de acces proprietate privata CAD 67582.

### **Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.**

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

- *stradal* minim 4,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;

- *lateral* minim 3,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;

- *posterior* minim 3,00 m fata de limitele propuse ale loturilor.

b) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte: spatii de productie industriala ori 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 autospecialelor 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;
- 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 <sub>max</sub>	36,00%
CUT <sub>max</sub>	0,75

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, parcaje, imprejmuiri**

### **Art.10.1. PARCAJE**

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Rampele de acces nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) 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**

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) 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.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 35% din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii speciale prevazute pentru fiecare lot.

### **Art.10.3. IMPREJMUIRI**

- a) Toate proprietatile vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) La limitele de vecinatate (constructii de locuit) se vor realiza imprejmuiri netransparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- c) La limitele stradale, cu amplasament in interiorul parcelei, se pot realiza imprejmuiri transparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 1.80 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- d) 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

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>propus</b>	
		mp	%
<b>suprafata totala teren intravilan</b>		<b>3,028.00</b>	<b>100.00</b>
<b>CAD 68278</b>	nobil proprietate privata	3,028.00	100.00
<b>zona rezidentiala LMu1</b>		<b>614.81</b>	<b>20.30</b>
	circulatii in parcele dificabil	<b>2,067.28</b>	<b>68.27</b>
	SC	1,083.30	
	SD	2,166.60	
	spatii verzi si plantate (minim)	<b>1,329.89</b>	<b>43.92</b>
	<b>POT %</b>	<b>35.78</b>	
	<b>CUT</b>	<b>0.72</b>	



<b>POT maxim%</b>	<b>36.00</b>
<b>CUT maxim</b>	<b>0,75</b>

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 3 028mp, din parcela cadastrala CAD 68278, se reglementeaza:

- **mentinerea functionalitatii** reglementata pentru parcela de teren aflata in UTR nr. 62, respectiv functiunea **LMu1** - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu urmatoarea zonificare functionala:
  - **edificabil** pentru **5** constructii de locuit cu cate 2 locuinte duplex cuplat realizate simultan cu amplasament pe 2 loturi alaturate, avand insumat suprafata totala de 2 067,28 mp (68,27% din suprafata zonei rezidentiale), pentru care se estimeaza:
    - **constructii** (estimat) 1 083,30 mp AC si, 2 166,60 mp ADC
    - **circulatii** 614,81 mp
    - **spatii verzi si plantate** (min.) 1 329,89 mp  
suprafata (suplimentata cu suprafetele neconstruite in zona edificabila)
  - **indicatorii urbanistici** propusi: POTmax 36,00%  
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 prezentului 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 Igiena 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