
MEMORIU GENERAL / PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent
**"DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE
INALTIME (maxim 10,0 m)"**
BOTOȘANI, str. I.C. BRATIANU nr. 197, CAD/CF 61860

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: mai 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 - CAD 61860, cu suprafața de 30000 mp -, situată în intravilanul municipiului BOTOȘANI, pe latura nordică a str. IC BRATIANU, încadrat conform PUG Municipiul Botosani in UTR nr. 57 - "Intrarea STEFANESTI, cu scopul de:

- dezmembrarea suprafeței de teren în 30 loturi din care: 28 loturi pentru construcții de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și, 2 loturi pentru circulații / cai de acces;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului, din folosința actuală - arabil, în teren curți construcții, pentru amplasare de construcții, și pentru asigurarea circulațiilor, respectiv a echipării cu utilitățile necesare funcțiunii rezidențiale;
- asigurarea accesurilor (pietonal și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zonă și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării acestui obiectiv.

Prin acest proiect de investiții, ținând cont de cererea mare a pieții imobiliare din municipiu, se urmărește construirea a 28 cladiri de locuit - locuințe individuale cu regim mic de înălțime. Realizarea investiției 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

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- **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**;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI cu nr. 796 / 25 10 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, 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 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 inscrise 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 nordica a str. IC BRATIANU, intr-un teritoriu introdus in intravilan prin Planul Urbanistic General al municipiului Botosani, aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Botosani, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului studiu urbanistic, are următoarele reglementari stabilite:

- imobilul studiat este situat in **intravilan**,
- potrivit PUG BOTOSANI aprobat, este incadrat , incadrat conform PUG Municipiul Botosani 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 inaltimei pana la 10 m, reglementata urmare aprobarii Planului Urbanistic General al municipiului Botosani, aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021.

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. 61860) este identificat dupa cum urmeaza:

- localizarea parcelei de teren, in suprafata de 30000 mp, este urmatoarea:
 - pe latura nordica a str. IC BRATIANU - cca. 50 m de limita estica a intravilanului;
 - la cca 2050 m NE de depozitul judetean de deșeuri de la Stăuceni;
 - la cca 150 m N de fosta groapă de gunoi a municipiului Botosani;
- 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 inaltimei pana la 10 m;
- imobil proprietate privata, dobandit prin Titlu Proprietate nr. 83392, din 23/12/1998 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Botoșani;
- potrivit evidentelor cadastrale, terenul are categoria de folosinta - *teren arabil*;
- constructii existente
 - terenul este neconstruit si partial imprejmuit.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza o panta relativ constanta la aliniamentul stradal de cca 3% pe directia est catre vest, cu diferenta ale cotelor de nivel de 3,33 m pe distanta de 95,83 m, dar si existenta in partea de nord a teritoriului o zona de platou cu cote apropiate valorii de 191,50.

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

NORD	96,06 m, DE 228 respectiv limita de intravilan a municipiului Botosani;
EST	316,04 m, imobil CAD 62779, teren agricol neconstruit, proprietate privata;
SUD	95,83 m, str. IC BRATIANU;
VEST	319,13 m, teren agricol neconstruit, 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.

2.3 Elemente ale cadrului natural

GEOMORFOLOGIA

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

Municipiul Botosani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași. Orașul Botosani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podisul Sucevei – sectorul seii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulita), și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botosani.

RELIEFUL, HIDROLOGIA

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

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

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

Câmpia Moldovei ocupă cea mai mare parte a teritoriului județului Botoșani, este o zonă joasă cu altitudinea medie de 200-220m, iar denumirea de câmpie este legată atât de înălțimea redusă cât și de specificul predominant agricol.

Din punct de vedere litologic, câmpia se caracterizează prin prezența argilelor cu intercalații de nisipuri sarmațiene.

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

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

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

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

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

- Depresiunea Botosani-Dorohoi reprezintă partea cea mai joasă a câmpiei, care se desfășoară pe 10-15km lungime, rar depășind 200m altitudine, cu cea mai redusă energie medie de relief (30-40m), prezentând astfel cele mai caracteristici aspecte de câmpie. Sub aspect genetic este o subunitate tectono-erozivă.
- Dealurile Copălău-Cozancea-Guranda ocupă cea mai mare întindere din Câmpia Moldovei de la sud de Sulița pe valea Sitnei până la valea Jijiei pe care o depășește în dealul Guranda. Aceasta este o zonă puțin mai înaltă cu altitudinea maximă în dealul Cozancea (265m), cu o energie de relief dublă față de zona precedentă (60-70m), cu interfluvii dezvoltate și versanți cu pante accentuate.
- Câmpia Bașeului, la est de Depresiunea Botoșani-Dorohoi și la nord de Dealurile Cozancei, se caracterizează prin altitudini mari (269m în dealul Bodron, în apropiere de Coțușca), deși ca relief prezintă culmi netede care contribuie la aspectul de câmpie.
- Câmpia Jijia-Miletin, la sud de Dealurile Cozancei, continuă spre sud în județul Iași cu altitudini sub 200m, dar spre Prut se înalță ușor prezentând un relief mai proeminent cu văi adâncite.

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

CONDITII CLIMATICE

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

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

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6° C, cu temperatura lunară minimă de -4,1° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de +20,1° C (iulie). Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani. Astfel că, aceste cauze impung ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie-august, după care scad în intervalul decembrie-aprilie.

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată 100÷110cm.

PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

Pentru analiza condițiilor geotehnice ale amplasamentului pentru acest obiectiv, în cadrul studiului geotehnic s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea unui foraj geotehnic cu $\varnothing = 2''$ și adâncimea de 6,00 m, care a evidențiat următoarele:

- stratificație caracteristică:
 - Sol vegetal;
 - Praf argilos, galbenă, vârtoasă;
 - Argilă prăfoasă, galbenă, vârtoasă ;
 - Argilă vârtoasă;
- Apa a fost interceptată la o adâncime între -4.50m - 5,70m și are caracter fluctuant;
- Condiții de fundare:

- Amplasamentul studiat nu ridica probleme de stabilitate si se poate amplasa constructia propusa.
- Terenul studiat pentru amplasarea investitiei nu este supus pericolului inundațiilor.
- Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prafos, 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 $\mu = 0.42$.
- Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:
 - $a_g = 0,15 \text{ g}$;
 - $T_C = 0,7 \text{ sec}$.
- Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:
 - Risc geotehnic:

2.4 Circulația

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

Parcela care genereaza PUZ, fara a avea acesuri amenajate corespunzator, beneficiaza de acces la caile de circulatie publica din zona astfel:

- **Strada I.C. BRATIANU**, aflata la limita de proprietate sudica, artera carosabila de acces in municipiul Botosani a DN 29D din directia Stauceni - Stefanesti, este o artera de circulatie modernizata, cu doua benzi de circulatie carosabila, cate una pe sens, are in zona aferenta imobilului studiat
 - profil transversal de 20,00 m între limitele de proprietate, din care:
 - carosabil asfaltat de 8,00 m latime,
 - trotuare laterale pietruite de cate 1,00 m latime si,
 - spatii verzi laterale de cate 5,00 m latime;
- **DE 228**, aflata la limita de proprietate nordica, respectiv la limita de intravilan este o cale de acces la terenurile agricole din extravilanul municipiul Botosani, este o artera de circulatie nemodernizata, pietruita, cu doua benzi de circulatie carosabila, cate una pe sens, care in zona aferenta imobilului studiat are:
 - profil transversal de 6,00 m între limitele de proprietate, carosabil pietruit.

Aceasta 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, aflat pe str. I.C. BRATIANU nr. 197, CAD/CF 61860, in parcela cadastrala cu nr. 61860 / UAT BOTOȘANI, este compus din teren neconstruit in suprafata de 30000 mp, cu imprejmuire din plasa de sarma la limitele de proprietate.

Folosinta actuala a terenului studiat este de teren *arabil* (30000 mp).

Potrivit Extrasului de Carte Funciara pentru Informare, terenul din parcela care genereaza PUZ - CAD 61860, este proprietatea privata, fiind dobandit prin Titlu Proprietate nr. 83392, din 23/12/1998 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Botoșani.

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

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			constructii	teren
	CAD		mp	mp
suprafata teren				
proprietate privata	CAD 61860	arabil	0.00	30000.00
	din care:	intravilan		30000.00
	TOTAL		0.00	30000.00
		POT %		0.00
		CUT		0.00

Principalele disfuncționalități identificate urmare analizei imobilului în situația existentă, prin raportare la intențiile de construire pe acest amplasament, sunt următoarele:

- accesul carosabil și pietonal din str. I. C. BRATIANU la amplasament nu este amenajat în concordanță cu exigentele de asigurare a siguranței de circulație în zonă;
- drumul de exploatare DE228, aflat la limita de intravilan nu este configurat corespunzător normativelor, acces la amplasament neamenajat;
- amplasamentul este situat într-o zonă rezidențială aflată în curs de dezvoltare, fără detalieri a reglementărilor urbanistice necesare;
- imobilul care generează PUZ nu beneficiază de echipare cu utilitățile necesare (apa, canal, energie electrică, gaze naturale), însă rețelele edilitare de distribuție a acestor utilități există în vecinătatea amplasamentului, cu trasee în profilul transversal al străzii I.C.Brătianu;
- parcela care generează PUZ se găsește la cca 150 m N de fosta groapă de gunoi a municipiului Botosani situație în care este necesară analiza potențialului de impact asupra sănătății și confortului populației, respectiv a evaluării aspectelor de mediu relevante pentru implementarea proiectului.

2.6 Echiparea edilitară – situația existentă

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

- parcela care generează PUZ nu beneficiază de instalații de alimentare cu apă și de canalizare;
- în profilul transversal al str. I. C. BRATIANU există rețele edilitare de distribuție apă potabilă și canalizare menajeră;

Alimentarea cu energie electrică

- parcela care generează PUZ nu beneficiază de instalații și echipamente de alimentare cu energie electrică;
- în profilul transversal al str. I. C. BRATIANU există rețele edilitare de distribuție energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale

- parcela care generează PUZ nu beneficiază de instalații de alimentare cu gaze naturale;
- în profilul transversal al str. I. C. BRATIANU există rețele edilitare de distribuție 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 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 cca 150 m N de vechea groapă de gunoi a municipiului Botosani, situatie in care, pentru implementarea proiectului, *este necesara analiza preliminara în scopul evaluarii 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 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 *“DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (MAXIM 10,0 M)”* 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 deficiente 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 putea fi exprimate si in cadrul perioadei de consultare a populatiei, etapa care potrivit reglementarilor in vigoare este premergatoare aprobarii prezentei documentatii urbanistice.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOȘANI si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Solutia urbanistica 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.

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 la str. I.C. BRATIANU nr. 197, CAD/CF 61860 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 str. I.C. BRATIANU nr. 197, CAD/CF 61860.

RELAȚIA 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 poate amplasa construcția propusa iar amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.

Parcela care genereaza PUZ, se gaseste la cca 150 m N de vechea groapă de gunoi a municipiului Botosani, situatie in care, pentru implementarea proiectului, este necesara analiza preliminara în scopul evaluarii 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.

MARGAREA 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

Solutiile 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 publice in zona studiata se propune urmatoarea solutionare a circulatiei publice respectiv a caiilor de acces la loturile pentru construirea cladirilor de locuit cu regim mic de înălțime (maxim 10,0 m):

- mentinerea profilului transversal al caii de acces existente str. I.C. BRATIANU la parcela care genereaza PUZ, iar pentru circulatia in interiorul parcelei, dezvoltarea in zona mediana a acesteia, cu traseu de cca 315 m lungime pana la DE228, a unei alei carosabile care asigura accesul la loturile prevazute pentru construirea cladirilor de locuit si, cu amenajarea corespunzatoare a intersectiei in zona de acces din str. I.C. BRATIANU, respectiv la DE228, dupa cum urmeaza:
 - alee carosabila de cca 315 m lungime, cu profil transversal de 10,00 m latime, in suprafata de 3145,54 mp, intre limitele de proprietate a loturilor propuse (strada de categoria a III-a). Strada propusa are urmatoarele caracteristici:

- Platforma strazii = 10,00 m
- Parte carosabila = 7.00 m (2x3,50 m / banda)
- Trotuare laterale = 1.50 m;
- calea de acces propusa se racordeaza la str. I.C. BRATIANU, respectiv la DE228, cu raza de racordare de 7.00 m pe ambele parti, conditionat de inscrierea in limita de proprietate;
- 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 asigurarea fluentei auto și evitarea producerii accidentelor, s-a prevăzut semnalizarea rutiera atat verticală cat și orizontală in zona amplasamentului studiat, cu stabilirea obligativitatii virajului la dreapta la iesirea in strada principala.

In vederea asigurarii in viitor a conditiilor de realizare a unui profil transversal reglementat de strada de categoria a III-a pentru DE228, solutia adoptata prevede retragerea cu 2,00 m a aliniamentului stradal adiacent acestei cai de circulatie, cu reglementarea trecerii in circulatie publica a suprafetei de teren de 191,90 mp.

Pentru parcare 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 cailor de acces si a amenajarilor aferente, prevazute fi infiintate in parcela care genereaza PUZ, propusa pentru a fi trecuta in circulatie publica este estimata la 3337,44 mp (11,12% din suprafata totala a imobilului care genereaza PUZ), din care 191,90 mp pentru configurarea profilului transversal al DE228.

Colectarea apelor pluviale de pe suprafetele carosabile, se va face printr-un sistem propriu de canalizare si vor fi dirijate catre reseaua edilitara de canalizare din 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 aprobaarea 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 (aprobate 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 retea 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 28 locuinte cu regim mic de inaltime (pana la 10 m) 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 30 000 mp.

Solutia adoptata prevede ca suprafata de teren de de 30 000 mp aferenta zonei rezidentiale, sa fie dezmembrata intr-un numar de 30 loturi, si anume (plan PUZ A03 - reglementari urbanistice):

parcelare teren	mp	%
lot 1	1,080.55	3.60
lot 2	1,070.41	3.57
lot 3	937.75	3.13
lot 4	937.75	3.13
lot 5	937.75	3.13
lot 6	937.75	3.13
lot 7	937.75	3.13
lot 8	937.75	3.13
lot 9	937.75	3.13
lot 10	937.75	3.13
lot 11	937.75	3.13
lot 12	937.75	3.13
lot 13	937.75	3.13
lot 14	937.75	3.13
lot 15	937.75	3.13
lot 16	937.75	3.13
lot 17	937.75	3.13
lot 18	937.75	3.13
lot 19	937.75	3.13
lot 20	937.75	3.13
lot 21	937.75	3.13
lot 22	937.75	3.13
lot 23	937.75	3.13
lot 24	937.75	3.13
lot 25	937.75	3.13
lot 26	937.75	3.13
lot 27	926.68	3.09
lot 28	1,078.92	3.60
lot 29	3,145.54	10.49
lot 30	191.90	0.64
TOTAL zona rezidentiala	30,000.00	100.00

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

3.5.2. subzona CIRCULATII PUBLICE - LOT 29 si LOT 30

Pentru asigurarea circulatiilor publice in zona studiata, PUZ - "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (maxim 10,0 m)" se propune urmatoarea solutie de configurare a caii de acces:

- *alee carosabila in lungime de cca 315 m, de 10,0 m latime in suprafata de 3145,54 mp (10,49% din suprafata zonei rezidentiale) - strada de categoria a III-a care asigura accesul la parcelele constituite in vederea construirii de locuinte individuale si de realizare a amenajarilor aferente (strazi, trotuare, sisteme de utilitati).*

Strada propusa are urmatoarele caracteristici :

- Platforma strazii = 10,00 m
- Parte carosabila = 7,00 m (2 benzi x 3,50 m)
- Trotuare laterale = 1,50 m;
- Strada propusa se racordeaza atat in partea sudica la str. I.C. BRATIANI cat si in partea nordica la DE228. cu raza de racordare de 7.00 m pe ambele parti conditionat de inscrierea in limita de proprietate.
- 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.
- Pentru asigurarea fluentei auto și evitarea producerii accidentelor, s-a prevăzut semnalizarea rutiera verticală și orizontală in zona amplasamentului studiat, cu respectarea obligativitatii virajului la dreapta la iesirea in strada principala.
- pentru asigurarea in viitor a conditiilor de *realizare a unui profil transversal reglementat de strada de categoria a III-a pentru DE228*, solutia adoptata prevede:
 - retragerea cu 2,00 m a aliniamentului imprejmuirii stradale, adiacenta acestei cai de circulatie, cu
 - reglementarea trecerii in circulatie publica a suprafetei de teren de 191,90 mp (0,64% din suprafata zonei rezidentiale).

Suprafata totala cailor de acces si a amenajarilor aferente, propuse a fi infiintate in imobilul analizat, propusa pentru trecere in circulatie publica este estimata la 3337,44 mp (11,12% din suprafata zonei rezidentiale).

3.5.3. subzona pentru CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIARE - LOTURILE 1 ... 28 ORGANIZAREA LOTURILOR

ACCESURI - carosabile si pietonale:

- in loturile pentru edificarea constructiilor de locuit, pentru asigurarea circulatiei sunt prevazute alei semicarosabile. Amenajarea accesurilor in loturile propuse pentru constructia de locuinte pot prevedea si supralargirea alei caii de acces, solutie care suplimenteaza spatiul de retragere necesar pentru depasirea vehiculelor (retrageri recomandate de 2,5 latime x 7 m lungime);
- In prelungirea accesului in lot, in partea frontala a cladirilor de locuit, se propune realizarea unei alei carosabile, cu posibilitatea de acces si la un posibil garaj ce va fi amplasat in zona edificabila ori la demisolul cladirii de locuit, cat si spatiul de parcare, in incinta lotului, pentru cel putin un autoturism.
- 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 natural.

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 perimetrala a lotului.

In solutia propusa de organizare a celor 28 loturi de amplasament pentru constructii de locuit, cu functionalitatea LMu1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban (functiune reglementata pentru UTR 57), se prevad urmatoorii indicatori:

- suprafata zonei rezidentiale 30 000,00 mp
- edificabil 16 225,63 mp
- constructii (max.) 7 098,00 mp AC si, 21 294,00 mp ADC
- circulatii 3 337,44 mp
- spatii verzi si plantate min. 10 436,93 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 28 de 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 constructiilor 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 5,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
- lateral minim 2,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
* exceptie pentru constructii cuplate cu amplasament pe loturi invecinate,
**cu acceptul notarial al vecinului amplasamentul poate fi la limita lotului
- posterior minim 5,00 m fata de limitele propuse ale loturilor.

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalele caracteristici ale constructiilor propuse pe loturile 1 ... 28

Investitiile propuse reprezinta construirea a unui corp de cladire / lot cu functionalitatea de locuinta unifamiliara, cu amplasament de regula independent pe lot si, anexe gospodaresti aferente (garaj, magazie, foisor), pentru care sunt estimati urmatoorii indicatori:

- suprafata construita la sol medie 253,50 mp;
*variabil raportat la suprafata lotului
- suprafata construit desfasurata medie 760,50 mp;
*variabil raportat la suprafata lotului
- regim de inaltime max 3 niveluri;
max. 10,00 m la streasina
*masurat de la cota terenului sistematizat
- 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;

- izolația termică a planșului peste etaj, este prevăzută a fi executată în pod cu saltele de vată minerală de 20 cm grosime;
- acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat, în patru ape. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru asigurarea împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn ale planșului 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 zidărie 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 granulații diferite executate în câmpuri separate prin nuturi;
- în spațiile de circulație sunt prevăzute pardoseli din gresie ceramică.
- în încăperile umede sunt prevăzute pardoseli din gresie ceramică și placaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
- în încăperile de locuit sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplarie exterioară este prevăzută a fi executată din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplarie interioară din lemn;
- în jurul clădirii se prevede, perimetral, se prevede executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
- sunt prevăzute instalații interioare de apă-canal, electrice, gaze naturale și termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.

3.5.5. ZONA AMENAJABILĂ A PARCELEI

Zona amenajabilă a parcelei reprezintă suprafața de teren situată între edificabilul parcelei și limitele parcelei.

Zona amenajabilă a parcelei va fi utilizată strict, numai pentru amenajările conexe necesare bunei funcționări a locuințelor de pe parcelă, și anume pentru : parcuri, carosabil de incintă pentru acces la spațiul de parcare, trotuare și alei pietonale, platforma gospodărească, spații verzi cu rol de protecție și ambiental, împrejmuiri.

● PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

Platforma (cu suprafața pavată) va fi utilizată pentru amplasarea puștelor pentru deseuri menajere și deseuri reciclabile care se colectează selectiv.

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

Platforma se amplasează în proximitatea accesului carosabil în parcelă.

● SPATII VERZI

Se asigură spații verzi cu rol de protecție și ambiental, în suprafața totală în zona rezidențială de min. 10436,93 mp, cu o pondere de 34,79% din suprafața totală a zonei rezidențiale. Suprafața de spații verzi va fi suplimentată cu suprafețele neconstruite din edificabilul loturilor.

Spațiile 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		30,000.00	100.00	30,000.00	100.00
CAD 61860	imobil proprietate privata	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00
zona rezidentiala LMu1	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	3,337.44	11.12
	edificabil	0.00	0.00	16,225.63	54.09
	SC	0.00		7,098.00	
	SD	0.00		21,294.00	
	spatii verzi si plantate (minim)	0.00	0.00	10,436.93	34.79
	POT % (pt. zona rezidentiala)	0.00		23.66	
	CUT (pt. zona rezidentiala)	0.00		0.71	
	POT % (pt. lot locuine)			35%	
	CUT (pt. lot locuine)			1.00	

Bilantul teritorial inscris 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 57** pentru subzona functionala **LMu1**.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE din C555

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. 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 freactice.

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. 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 se asigura prin racordarea noului obiectiv la reseaua edilitara existenta - LEA 0,4 kV cu traseu pe trotuarul la str. IC BRATIANU, continuat apoi 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

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

5. Alimentarea cu gaze naturale, asigurare incalzire

Alimentarea cu gaz se asigura prin racordarea noilor obiective 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 comunala

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 HOTARÂRII 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 – "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (MAXIM 10,0 M)", BOTOSANI, str. I.C. BRATIANU nr. 197, CAD/CF 61860, 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 o distanta de cca 150 m N de vechea groapă de gunoi a municipiului Botosani, situatie in care, pentru implementarea proiectului, a fost necesara analiza preliminara 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.

Raportul de mediu întocmit pentru Proiectul de Plan Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu regim mic de înălțime (maxim 10,0 m)" redactat in martie 2022 de catre expert atestat Cristian CIMPOESU - Certificat de atestare Seria RGX nr. 109 / 20.01.2022, efectuat în scopul identificării, descrierii și evaluării aspectelor de mediu relevante pentru implementarea proiectului, a identificării oportunităților de îmbunătățire a calității mediului, respectiv a recomandării

- măsurilor necesare pentru prevenirea, minimizarea și atenuarea efectelor nefavorabile asupra calității mediului înconjurător, în concluzii consemnează:
- Din analiza impactului rezultă că obiectivele stabilite pentru implementarea PUZ propus a fi implementat în municipiul Botoșani, Str. I.C. Brătianu, nr. 197, CAD/CF 61860, județul Botoșani, *vor avea un efect cumulativ pozitiv asupra obiectivelor relevante de mediu.*
 - Având în vedere rezultatul evaluării de mediu realizate, în contextul respectării măsurilor de prevenire/ reducere a poluării prevăzute și a respectării prevederilor legislației de mediu, se apreciază că impactul advers asupra mediului cauzat de implementarea PUZ în zona studiată și funcționarea planificată a obiectivelor propuse, cumulat cu desfășurarea activităților din zonă va fi redus. Impactul este sigur, dar se anticipează niveluri care se vor menține în limitele condițiilor de mediu existente.
 - Conform prevederilor Studiului de evaluare a impactului 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 zona, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate în studiu.
 - PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială cu regim mic de înălțime (maxim 10,0 m)” propus a fi implementat în municipiul Botoșani, Str. I.C. Brătianu, nr. 197, CAD/CF 61860, 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 ca 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 produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren arabil în teren constructibil.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin eventuala distrugere a 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 dupa sine obligatia dea 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

Parcela care genereaza PUZ, se gaseste la o distanta de cca 150 m N de vechea groapă de gunoi a municipiului Botosani, situatie in care, pentru implementarea proiectului, a fost necesara analiza preliminara în scopul evaluarii impactului asupra sănătății și confortului populației.

Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației redactat in aprilie 2022 de catre S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L., efectuat in conditiile prevazute in art. 20 din ordinul MS, nr. 119/2014, prin care se poate reconsidera distanța minimă prevăzută de reglementările sanitare în vigoare, in concluzii consemneaza:

- Impactul obiectivului de investiție asupra stării de sănătate a populației a fost evaluat pe baza elaborării unui studiu de impact prospectiv. Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că *impactul negativ este în majoritate pe termen scurt*, aferent fazei de construire, și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea măsurilor prevăzute.
- În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.
- Zona studiată prin PUZ și zonele învecinate au evoluat în ultimii ani, înregistrând modificări din punct de vedere al funcționalității din zonă destinată activităților agricole în zonă mixtă destinată funcțiunilor rezidențiale și complementare.
- Prin PUZ se stabilesc posibilitățile de dezvoltare urbanistică ale zonei studiate prin:
 - integrarea și armonizarea construcțiilor și a amenajărilor propuse;
 - stabilirea de permisivități și de constrângeri urbanistice;
 - rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, accese, staționarea autovehiculelor, corelate cu traficul din zonă și relațiile cu zonele învecinate;
 - stabilirea condițiilor de amplasare, echipare și conformare a clădirilor (caracteristici parcelă, amplasare);
 - asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, stabilirea impactului asupra rețelelor existente în zonă;
 - asigurarea circulației juridice a terenurilor
 - realizarea spațiilor plantate (a spațiilor verzi) în spațiile libere de construcții.
- Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.
- În condițiile respectării integrale a prezentului proiect și a recomandărilor din prezentul studiu distanțele existente față de vecinătăți pot fi considerate zonă de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent. Considerăm că noxele și disconfortul produs de vecinătățile obiectivului de investiție vor fi de un nivel nesemnificativ și nu vor afecta negativ confortul și

starea de sănătate a ocupanților imobilelor și nici funcționarea obiectivului nu va influența negativ starea de sănătate sau confortul locuitorilor din vecinătate.

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 :

- teren proprietate privata a initiatorului - CF 61860.

Prin PUZ se propune:

- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice, 28 loturi pentru construire locuinte unifamilare, cu amplasament independent pe lot si cu regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime) **26 662,56 mp**
- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice riverane, propuse pentru a fi trecute in circulatie publica **3 145,54 mp.**
- terenuri proprietate privata a initiatorului, propuse a fi trecute in domeniul public al municipiului, pentru configurarea profilului transversal al DE228 **191,90 mp**

Realizarea obiectivului de investitie: **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (MAXIM 10,0 M)**, in BOTOSANI, str. I.C. BRATIANU nr. 197, CAD/CF 61860, 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 "**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (MAXIM 10,0 M)**", BOTOSANI, str. I.C. BRATIANU nr. 197, CAD/CF 61860 ", 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

30 000 mp, din parcela cadastrala CAD 61860, se propune:

- **mentinerea functionalitatii** reglementata pentru parcela de teren de 30000 mp aflata in UTR nr. 57, respectiv functiunea **LMu1** - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu urmatoarea zonificare functionala:
 - edificabil 16 225,63 mp (54,09%)
 - circulatii 3 337,44 mp (11,125%) si
 - spatii verzi si plantate (minim) 10 436,93 mp (34,79%).
- **indicatorii urbanistici** propusi:
 - pentru zona rezidentiala POT_{max} 23,66%
CUT_{max} 0,71
 - pentru loturi locuinte POT_{max} 35,00%
CUT_{max} 1,00

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

mai 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (maxim 10,0 m) - BOTOSANI, str. I.C. BRATIANU nr. 197, CAD/CF 61860

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) - "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (maxim 10,0 m)" 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 și 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 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 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 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 - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (maxim 10,0 m) », 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 30 000 mp, delimitat astfel:

NORD 96,06 m, DE 228 respectiv limita de intravilan a municipiului Botosani;
 EST 316,04 m, imobil CAD 62779, teren agricol neconstruit, proprietate privata;
 SUD 95,83 m, str. IC BRATIANU;
 VEST 319,13 m, teren agricol neconstruit, proprietate privata.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, cu accesuri asigurate din artera de circulatie str. I. C. BRATIANU (carosabil si pietonal) si, poate fi identificat prin parcela cadastrala CAD 61860, 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					
proprietate privata	CAD 61860	arabil		0.00	30000.00
	din care:	intravilan			30000.00
TOTAL				0.00	30000.00
				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 inaltimei 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 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 exploatările 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 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. 431.129 / 31.01.2022 si a Comisiei de Sistematizare a Circulatiei din Municipiul Botosani nr. / 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 str. IC BRATIANU si DE220 (aliniament retras cu 2,00 m pentru configurarea profilului transversal reglementat).

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

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

- *stradal* minim 5,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;

- *lateral* minim 2,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;

* exceptie pentru constructii cuplate cu amplasament pe loturi invecinate,

**cu acceptul notarial al vecinului amplasamentul poate fi la limita lotului

- *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 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 de catre autoritatile locale sau de catre beneficiari, total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in retea 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 retea 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, vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi si accesuri la acestea, pietre, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 900 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 _{max}	35,00%
CUT _{max}	1,00

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 special prevazute pentru fiecare lot.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului propus 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 independente 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		30,000.00	100.00	30,000.00	100.00
CAD 61860	imobil proprietate privata	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00
zona rezidentiala LMu1	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	3,337.44	11.12
	edificabil	0.00	0.00	16,225.63	54.09
	SC	0.00		7,098.00	
	SD	0.00		21,294.00	
	spatii verzi si plantate (minim)	0.00	0.00	10,436.93	34.79
	POT % (pt. zona rezidentiala)	0.00		23.66	
	CUT (pt. zona rezidentiala)	0.00		0.71	
	POT % (pt. lot locuine)			35%	
	CUT (pt. lot locuine)			1.00	

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 30 000 mp, din parcela cadastrala CAD 61860, se reglementeaza:

- **mentinerea functionalitatii LMu1** - rezidentiala cu cladiri de tip urban cu regim mic de inaltime (pana la 10 m), cu urmatoarele subzone functionale:
 - **edificabil** pentru **28** constructii de locuit, cu amplasament independent pe lot, avand suprafata de 16 225,63 mp (54,09% din suprafata zonei rezidentiale), din care se estimeaza:
 - suprafata construita la sol 7 098,00 mp;
 - suprafata construit desfasurata 21 294,00 mp;
 - regim de inaltime max. 3 niveluri;
max.10,00 m (cornisa/atic)
de la cota terenului sistematizat
 - cota +/-0,00 (recomandat la minim +0,90
fata de cota terenului sistematizat
- **circulatii** (carosabil, pietonal si constructii aferente) 3 337,44 mp
(11,12% din suprafata zonei rezidentiale),
- **spatii verzi si plantate** 10 436,93 mp
(34,79% din suprafata zonei rezidentiale),
- **aprobarea indicatorilor urbanistici** propusi pentru acest amplasamentL
 - pentru zona rezidentiala POT_{max} 23,66%
CUT_{max} 0,71
 - pentru loturi locuinte POT_{max} 35,00%

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

mai 2022