

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI  
ÎMPREJMUIRE TEREN**  
BOTOSANI, Aleea Fluierași, nr.3, CF/NC68717

---

faza proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
inițiator	<b>Persoana fizică</b>
beneficiar	<b>Municipiul BOTOSANI</b>
proiectant general	<b>SC H'ART STUDIO SRL BOTOȘANI</b> Botoșani, str. VICTORIEI NR 1 J07/528/2004 CUI 16877143
coordonare urbanism	<b>c.arh.Mihai Mihăilescu</b>

---

2022

## BORDEROU cu LISTA DE SEMNATURI

---

coordonator RUR

c.arh. Mihai Mihailescu

urbanism

c.arh. Mihai Mihăilescu

echipare edilitara

ing. Anamaria Diaconiță

---

---

# BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

---

## A. PIESE SCRISE

- 
1. Foaie de prezentare
  2. Borderou de piese scrise și desenate
  3. Memoriu general / PUZ
  4. Regulament Local de Urbanism

---

## B. PIESE DESENATE

---

U01.	Plan de încadrare în zona (extras din P.U.G.Botosani)	scara 1:5000
U01.	Plan de încadrare în zona	scara 1:2000
U02.	Plan de situație existent	scara 1:200
U03.	Plan reglementări urbanistice	scara 1:200
U04.	Plan reglementări edilitare	scara 1:200
U05.	Proprietatea supra terenurilor	scara 1:500

---

## C. STUDII

- 
1. Studiu topographic (ridicare topografica)
  2. Studiu geotehnic
  3. Instalații (echipare tehnico-edilitara)
  4. Amenajare acces rutier

INTOCMIT,

**SC H'ART STUDIO SRL**

c.arh Mihai Mihailescu  
drept de semnatura urbanism D, E

---

# MEMORIU GENERAL / PUZ

---

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent PUZ  
**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**  
BOTOSANI, Aleea Fluierași, nr.3, CF/NC68717

Inițiator: **PERSOANA FIZICĂ,**

Beneficiar: **Municipiul BOTOSANI**

Proiectant general **SC H'ART STUDIO SRL BOTOȘANI**  
BOTOȘANI, str. Victoriei nr.1  
J07/528/2004 CUI 16877143

Coordonare urbanism **c.arh.Mihai Mihăilescu**

Studiu topografic **ing. Alexandru Males**

Studiu geotehnic **SC GEOFORAJ SRL Botosani**  
J07/81/2002, cod unic RO14534181,  
str. VICTORIEI nr. 9, BOTOSANI

Instalatii  
(echipare edilitara) **ing. Anamaria Diaconiță**

data elaborarii **2022**

## TERMENI UTILIZATI IN P.U.Z.

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. afferent, toti termenii tehnici si indicatorii urbanistici sunt utilizati in concordanta cu prevederile privind explicatia termenilor utilizati din legislatia si normativele incidente in materie, si anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare
- Reglementarea tehnica – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND ELEBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. se utilizeaza abrevierile din P.U.G. si R.L.U. Botosani.



### 1.2 Obiectul P.U.Z.

Scopul prezentei documentatii este acela de a stabili reglementarile urbanistice specifice, detaliate, pentru terenul situat in Botosani Aleea Fluierași, nr.3, CF/NC68717, necesare in vederea construirii unei cladiri cu destinatia de locuință unifamilială, cu regim de inaltime P+M.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) necesare a fi aplicate in utilizarea terenului ce face obiectul P.U.Z. si conformarea constructiilor din zona de studiu.

Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt urmatoarele:

- pentru parcela studiată se propune modificarea subzonei funcționale existente LMrf1 corespunzător subzonei funcționale cu utilități, respectiv LMu1– suzonă exclusive rezidențială cu clădiri de tip urban, până la 10m
- determinarea conditiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala pentru constructia propusa
- determinarea lucrarilor de constructii si de amenajare ale terenului, necesare in vederea functionarii cladirii destinate spațiului comercial propus
- determinarea conditiilor tehnice, a documentatiilor, documentelor, avizelor si acordurilor necesare in vederea emiterii autorizatiei de construire si in final a construirii obiectivului

### 1.3. Surse de documentare

Documentatia urbanistica este intocmita in conformitate cu:

- P.U.G. si R.L.U.B. aflat in valabilitate;
- Extras de plan cadastral;
- Documente cadastrale ale parcelei care a generat P.U.Z.-ul :
  - extras de carte funciara
  - plan de amplasament si delimitarea bunului imobil
  - studiul topografic
  - studiul geotehnic
  - instalatii, echipare tehnico-edilitara

- ambularea zonei de studiu, informatii obtinute de proiectant prin vizualizarea nemijlocita si consemnarea constatarilor din zona de studiu

Anterior elaborarii acestei faze de proiectare au fost obtinute urmatoarele documente:

- Certificatul de urbanism nr. 851 / 05.11.2021
- Avizul arhitectului sef etapa aviz de oportunitate nr.10 / 15.02.2022
- AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 6 / 03.03.2022

Pentru zona studiata prin P.U.Z. nu exista alte proiecte de investitii elaborate sau in curs de elaborare.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-au avut in vedere prevederile legislatiei specifice, printre care:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 839 / 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrurilor de constructii cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Ordinul MDRAP nr. 233 / 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525 / 1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicata;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap, indicative NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrurilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Normativul P118/1999 privind securitatea la incendiu a construcțiilor;
- N.P.24-1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme aprobat prin Ordinul MLPAT din 28.11.1997;
- Normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;
- STAS 10144/1-91 Strazi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;

- STAS 10144/2-91 Strazi. Trotuare, alei de pietoni si piste de ciclisti – Prescriptii de proiectare;
- STAS 10144/3-91 Strazi. Elemente geometrice – Prescriptii de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificarile si completarile ulterioare;

#### 1.4. Structura Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal are următoarea structură - conținut:

**- piese scrise:**

Memoriul general PUZ: cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Regulamentul Local de Urbanism:

enunțat sub forma unor permisiuni și/sau restricții, care explică și detaliază Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi aplicării acestuia.

**- piese desenate :** (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.), constituite pe suport topografic la scara 1/200 si 1/2000 si, care urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 Evoluția zonei

#### Date privind evoluția zonei

Parcela care generează P.U.Z. este situată pe Aleea Fluierași, nr.3, CF/NC68717 și conform P.U.G. Botosani face parte din - U.T.R. 8

- folosință actuală: teren arabil și curți construcții
- destinația stabilită prin documentația de urbanism aprobată : LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban;
- funcțiuni predominante: conform Art. 8.8.din R.L.U.B.:
  - funcțiune dominantă : LMrf1
  - funcțiuni complementare admise: LMu2, Llu1(existente), I1 (existente), Pp, CCr, TAG, TA;
  - funcțiuni interzise : LMre1, LMre2, Llu1(cu excepția celor existente), I1 (cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S, TAG(cu excepția zonelor dela 8.21.3)
- H max = se va reglementa prin P.U.Z. + R.L.U.
- funcțiunea actuală a parcelei ce face obiectul P.U.Z. - LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.

Pentru acest U.T.R., prin art. 8.8 din R.L.U.B. se previzioneaza restructurarea zonei prin urmatoarea evolutie:

- zonele de locuire **LMu – zone rezidentiale P – P+2** cu inaltimea pina la 10,00 m se extind
- se creează suprafețe plantate publice
- se dezvoltă arterele de comunicație rutieră

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Imobilul care genereaza P.U.Z. identificat prin NC/CF 68717, în suprafața de 418,00 mp (măsurată) este situat pe Aleea Fluierași la nr.3.

Accesul carosabil la amplasamentul propus pentru amplasarea construcției cu destinația locuință unifamilială este asigurat din str. Barbu Lăzăreanu, iar accesul pietonal prin aliniamentul parcelei, din Aleea Fluierași.

Amplasamentul studiat este o parcelă aflată la intersecția a două artere de circulație, respectiv Aleea Fluierași și str. Barbu Lăzăreanu. Aleea Fluierași este o artera de circulație nemodernizată, cu cale de rulare din piatră spartă, având un profil transversal de cca. 4 m ce necesită redimensionare (retragere de minim 2,50m din axul drumului), iar str. Barbu Lăzăreanu este o arteră de circulație nemodernizată, cu cale de rulare din beton asfaltic, având un profil transversal variabil de cca. 8,50 m (carosabil cu câte 2 benzi, cate cel puțin una pe sens si trotuar lateral).

Vecinatatile amplasamentului sunt urmatoarele:

- SE - Aleea Fluierași
- SV - str. Barbu Lăzăreanu
- NV – proprietate privată teren neintabulat
- NE – teren proprietate privată CF/NC 68718,

### **Potential de dezvoltare**

Estimam ca evolutia parcelelor din zona de studiu, previzionata prin P.U.G.B. si detaliata mai sus, se confirma din urmatoarele motive:

- reconversia functionala a terenurilor si constructiilor existente, situate în vecinătatea parcelei care face obiectul documentației corespunzător subzonei funcționale LMu1 – suzonă exclusie rezidențială cu clădiri de tip urban, până la 10m, motivat de dezvoltarea echipării edilitare în zonă.

## **2.2 Incadrarea in localitate**

### **Pozitia zonei față de intravilanul localității**

Imobilul studiat se afla in intravilanul Municipiului BOTOSANI, UTR 8, unitate teritorială de referință care face parte din zona LMrf a municipiului, situată în partea de NORD a acestuia.

### **UTR 8 este delimitat astfel:**

- SE - Aleea Fluierași
- SV - str. Barbu Lăzăreanu
- NV – proprietate privată teren neintabulat
- NE – teren proprietate privată CF/NC 68718,

### **Relationarea zonei cu localitatea**

Parcela care genereaza P.U.Z. se afla situata in extremitatea de sud a UTR 8. Zona este caracterizata de un functional existent preponderent compus din:



- locuinte unifamiliale
- terenuri cu folosinta agricola, neutilizate in prezent pentru constructii

Parcela studiată este accesibilă din Aleea Fluierași și din str. Barbu Lăzăreanu existente adiacent amplasamentului.

Str. Barbu Lăzăreanu este echipata cu toate tipurile de rețele tehnico-edilitare necesare functionarii zonei:

- retea de apa potabila
- retea de canalizare in sitem unitar
- retea alimentare cu energie electrica
- retele de gaze naturale de medie presiune si de presiune redusa
- retea de telefonie

## **2.3 Elemente ale cadrului natural**

### **2.3.1. RELIEFUL**

Amplasamentul studiat prezintă o panta descendenta pe directia **Sud– Nord** de cca. 4%.

### **2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA**

Nu exista cursuri de apa sau ape stătatoare, naturale sau antropice, în zona invecinată.

### **2.3.3. CLIMA**

Municipiul Botosani se gaseste in depresiunea Botosani-Darabani, la contact cu dealurile vestice, situatie care ii imprima astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna si a unor calduri tropicale vara, frecvente viscole violente si secete prelungite in ultimii ani.

Temperatura medie multianuala a aerului este de 8,6<sup>0</sup> C, cu temperatura lunara minima de -4,1<sup>0</sup> C (ianuarie) si temperatura lunara maxima de 20,1<sup>0</sup> C (iulie).

Precipitatiile medii anuale sunt de cca. 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm si medii anuale minime de 340 mm. Precipitatiile care cad in zona sunt direct proportionale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influentate si de orografia si localizarea geografica a judetului Botosani. Aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitatii sa cada in intervalul aprilie-august, dupa care scad in intervalul decembrie-aprilie.

In zona judetului Botosani, dominante sunt vanturile de nord-vest (23,6%); sud-est (18,7%); nord (10,7%); vest (2,1%); est (1,7%) si cele dinspre nord-est (6,4%).

### **2.3.4. INCADRAREA OBIECTIVULUI IN "ZONE DE RISC"**

In conformitate cu Legea nr. 575/22.10.2001 privind Aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – sectiunea a V-a – zone de risc natural, zona municipiului Botosani se incadreaza in urmatoarele zone de risc:

- **CUTREMURE DE PAMANT**

Zona 72 de intensitate seismica pe scara MSK, cu perioada de revenire de cca. 100 ani

- **INUNDATII**

Zona cu cantitati de precipitatii peste 100-150 mm in 24 de ore, cu arii afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa si a scurgerilor pe torenti

- **ALUNECARI DE DE TEREN**

Zona cu potential mediu de producere a alunecarilor de teren si probabilitate de alunecare intermediara, majoritatea alunecarilor care apar sunt alunecari primare.

- **ADANCIMEA DE INGHEȚ**

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-85 este considerata 100 – 110 cm.

#### **2.3.4. CONDITII GEOTEHNICE**

Lucrarile de cercetare geotehnica s-au efectuat prin realizarea a doua foraje geotehnice, forajele F1 si F2, materializate in fisele forajelor si in planul de situatie anexa la studiul geotehnic.

##### Stratificatia terenului

Din lucrarile de prospectare s-a evidentiat urmatoarea stratificatie:

- umplutura pamant
- sol vegetal
- argila prafoasa, cafenie, vartoasa
- argila nisipoasa, galbena vartoasa
- argila galbena verzuie, la 6,40 m apar intercalatii de nisip

##### Nivelul apei subterane si caracterul stratului acvifer

În forajele executate apa subterana apare la adâncimi de 5,60m si 5,40 m

##### Caracteristici de agresivitate ale apei subterane si eventual ale unor straturi de pamant

- nu este cazul

Eventuala existenta a unor presiuni excedentare ale apei in porii pamantului (fata de presiunea hidrostatica)

- nu este cazul

#### **2.3.6. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE**

- Incadrarea lucrarii intr-o anumita categorie geotehnica sau a partilor din lucrare in diferite categorii geotehnice

In vederea stabilirii exigentelor proiectarii, Normativul NP 074.2014 introduce trei Categoriile geotehnice asociate cu riscul geotehnic, considerat a fi redus in cazul Categoriilei geotehnice 1, moderat in cazul Categoriilei geotehnice 2 si mare in cazul Categoriilei geotehnice 3. Pentru definirea riscului geotehnic sunt luati in considerare cinci factori: conditiile de teren, apa subterana, clasa de importanta a constructiei, vecinatatile si zona seismica.

**tabelul B3**

<b>Factori de avut in vedere</b>	<b>Aprecieri</b>	<b>Punctaj</b>
Conditii de teren	Terenuri medii	3

Apa subterana	Fara epuismențe	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță	Normală	3
Vecinatati	Fara risc	1
Riscul seismic	a(g) = 0,20	1
<b>Riscul geotehnic</b>	<b>redus</b>	<b>9 pct.</b>

- Incadrarea în categorii geotehnice se face în funcție de punctajul mai sus obținut, conform următorului tabel.

**tabelul B4**

Nr. Crt:	Risc geotehnic		Categoria geotehnică
	Tip	Limite punctaj	
1	<b>Redus</b>	<b>6.....9</b>	<b>1</b>
2	Moderat	10.....14	2
3	Major	15.....21	3

- Stabilitatea terenului

Stabilitatea amplasamentului este asigurată, nu există posibilitatea apariției fenomenelor morfo-dinamice în apropierea amplasamentului. Se propune evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatarei prin amenajări adecvate.

### 2.3.7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Zona studiată nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa locuința unifamilială propusă.

Terenul analizat pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pământurilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică constând din executarea a două foraje geotehnice F1 și F2 în punctele indicate de către beneficiar și proiectant.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prafos, cafeniu, vartos.

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

**Ca soluție de fundare se propune fundarea directă în complexul argilos prafos, cafeniu, vartos.**

Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor se va considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare  $D = 1,5 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 180 \text{ Kpa}$
- pentru adâncimea de fundare  $D = 2,2 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 200 \text{ Kpa}$
- pentru adâncimea de fundare  $D = 2,5 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 220 \text{ Kpa}$

In forajele executate apa subterana a fost interceptata la adancimea de 5,60 m in foraj F1 si 5,40 m in foraj F2.

Se va tine seama de posibilitatea infiltrarilor apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.

Pentru constructiile aferente investitiei, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prafos.

Complexul argilos prafos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu modul de elasticitate dinamic  $E_p=70$  Mpa si coeficientul lui Poisson,  $\mu=0,42$ .

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinatia lor si natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea in opera, un grad minim de compactare. In acest sens se vor respecta prevederile normativelor in vigoare.

La proiectare se vor avea in vedere precizarile normativelor actuale privind incadrarea amplasamentului referitor la adancimea de inghet, seismicitatea si evaluarea actiunilor din vant si zapada.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismica in care se incadreaza amplasamentul este caracterizata de:

$$a_g = 0,20$$

$$T_c = 0,7 \text{ sec.}$$

Conform normativului NP074-2014 terenul se incadreaza:

**Risc geotehnic – redus**

**Categoria geotehnica – 1**

## 2.4 Circulația

Accesul carosabil la amplasamentul propus pentru amplasarea construcției cu destinația locuință unifamilială este asigurat din str. Barbu Lăzăreanu, iar accesul pietonal prin aliniamentul parcelei, din Aleea Fluierași.

Amplasamentul studiat este o parcelă aflată la intersecția a două artere de circulație, respectiv Aleea Fluierași și str. Barbu Lăzăreanu. Aleea Fluierași este o artera de circulație nemodernizată, cu cale de rulare din piatră spartă, având un profil transversal de cca. 4 m, iar str. Barbu Lăzăreanu este o arteră de circulație nemodernizată, cu cale de rulare din beton asfaltic, având un profil transversal variabil de cca. 8,50 m (carosabil cu câte 2 benzi, cate cel puțin una pe sens si trotuar lateral). Aliniamentele parcelelor din lungul strazii sunt retrase de la profilul transversal al strazii cu cate o fasie de spatiu verde neamenajat cu latimea de cca 0,50 m – 2,00m.

### DISFUNCTIONALITATI

Nu exista disfunctionalitati din punct de vedere a circulației rutiere si pietonale.

Accesul se poate asigura direct din strada existenta și prin calea de acces existentă adiacent parcelei studiate.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

### Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata si relationarile intre functiuni

Amplasamentul studiat este situat pe Aleea Fluierași. Parcela in suprafata de 418,00 mp din măsurători este inscrisa in C.F. a U.A.T. Botosani nr. 68717, cu nr. Cadastral 68717 și este proprietate privată a inițiatorului documentației de urbanism.

Folosința actuală a terenului este: teren arabil.

Destinația funcțională stabilită prin P.U.G.B. este: LMrf – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban;

- funcțiuni predominante: conform Art. 8.8. din R.L.U.B.:

- funcțiune dominantă : LMrf1
- funcțiuni complementare admise: LMu2, Llu1(existente), I1 (existente), Pp, CCr, TAG, TA;
- funcțiuni interzise : LMre1, LMre2, Llu1(cu excepția celor existente), I1 (cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S, TAG(cu excepția zonelor dela 8.21.3)

Parcelele învecinate au următoarele funcțiuni :

- V – str. Barbu Lăzăreanu,
- S – Aleea Fluierași – domeniul public al municipiului Botoșani
- E – proprietate privată locuință unifamilială
- N – proprietate privată locuință unifamilială.

**În prezent nu există incompatibilități între funcțiunile existente.**

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit**

- parcela care generează P.U.Z. este liberă de construcții și are folosința actuală de teren arabil.
- pentru parcela studiată se propune modificarea subzonei funcționale existente LMrf1 corespunzător subzonei funcționale cu utilități, respectiv LMu1– subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban, până la 10m
- determinarea condițiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală pentru construcția propusă
- determinarea lucrărilor de construcții și de amenajare ale terenului, necesare în vederea funcționării clădirii destinate spațiului comercial propus
- determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire și în final a construirii obiectivului

Clădirile situate în zona de studiu sunt în mare parte realizate cu structuri durabile și sunt în stare bună.

### **Asigurarea cu servicii a zonei**

Există spații comerciale și spații pentru prestări servicii la str. Împărat Traian.

### **Asigurarea cu spații verzi**

Pe suprafața amenajabilă a parcelei și învecinate cu parcela ce face obiectul studiului, există spații verzi plantate în special cu suprafețe înierbate.

Pe parcela ce generează P.U.Z. –ul există vegetație spontană lipsită de valoare peisagistică.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau zonele vecine**

Studiul geotehnic anexat documentației nu semnalează existența unor riscuri naturale în zona.

## Principalele disfuncționalități

CRITERII	ZONAL	LOCAL	PRIORITATI
Stanjeniri între funcțiuni	NU	NU	
Starea fondului construit	NU	NU	
Ocuparea terenurilor, spații libere	DA	DA	Eficientizarea parcelei prin construire
Condiții grele de fundare	NU	NU	
Riscuri naturale și antropice	NU	NU	
Surse de poluare	NU	NU	

Nu există disfuncționalități din punct de vedere al ocupării terenurilor, dar se constată că în prezent parcela care face obiectul documentației și alte terenuri din zona de studiu nu sunt utilizate în concordanță cu potențialul lor de constructibilitate.

**În consecință propunem prin documentație, utilizarea parcelei care generează P.U.Z.-ul pentru realizarea unei locuințe unifamiliale, în concordanță cu caracteristicile funcționale ale zonei, corelat cu intențiile investitorului, în condiții de densitate corespunzătoare zonei de amplasament, formei și dimensiunilor parcelei, cu un regim de înălțime adecvat zonei și tendințelor actuale privind construirea unui spațiu prestări servicii.**

### 2.6 Echiparea edilitară

#### *Alimentare cu apă*

- există rețeaua de apă potabilă din conductă de oțel Dn 250 mm pozată în carosabilul str. Barbu Lăzăreanu, pe latura opusă amplasamentului, amplasată la cca. 1,00 m de bordura

#### *Canalizare*

- există rețeaua de canalizare în sistem unitar, formată din conducte cu Dn 300 mm amplasată în trotuarul dinspre obiectivul propus

#### *Alimentarea cu gaze naturale*

- există rețeaua de gaze naturale de medie presiune amplasată în carosabilul str. Barbu Lăzăreanu, pe latura de S-V a străzii, situată la cca. 2,00 m de la bordura străzii.

#### *Alimentarea cu energie electrică*

- există rețeaua electrică subterană LES-20Kv amplasată în trotuarul dinspre obiectivul propus
- există rețeaua electrică aeriană LEA-0,4Kv pozată pe stâlpii pentru iluminat stradal, stâlpi amplasați în trotuarul dinspre obiectivul propus

#### *Telefonie*

- rețeaua de telefonie este amplasată în lungul străzii la cca. 1,00 m de la limita de proprietate spre strada a parcelei care a generat P.U.Z.-ul

## DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu există disfuncționalități din punct de vedere al accesibilității parcelei care face obiectul P.U.Z. la rețelele tehnico-edilitare din zona.

## 2.7. Probleme de mediu

In zona nu exista elemente deosebite de peisaj natural.

Peisajul urban este caracterizat de un mix functional compus din :

- In zona str. Împărat Traian spre sud domina locuintele colective cu un regim de inaltime de P+4, cu spații comerciale/ prestări servicii la parter, cu interspatii pentru amenajarile aferente (circulatii, parcare) si spatii verzi, cu vegetatie arboricola mai degraba spontana decat controlata
- Parcela de teren, cum este si cea care face obiectul P.U.Z, cu terenul neamenajat sau cu terenul utilizat in scop agricol

Exista o tendinta de imbunatatire a calității spațiului urban din zonă, prin armonizarea relației cadru construit – cadru natural, tendinta materializata prin urmatoarele actiuni :

- Construirea si amenajarea terenurilor libere,
- Asigurarea pe parcelele construibile a echilibrului intre cladiri, amenajarile conexe locuirii (circulatii, parcare), si spatiile verzi plantate cu rol de protectie si ambiental
- Impunerea pentru toate parcelele construibile, neutilizate in prezent pentru constructii, a amenajarii adecvate a spatiului verde de aliniament, spatiu in prezent neamenajat corespunzator

In prezent pe teritoriul analizat in cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Prin specificul ei, funcțiunea propusă pe parcela care face obiectul P.U.Z. nu este poluantă. Investiția propusă prin P.U.Z. nu ridică probleme deosebite de mediu. Efectul asupra populației din zona este redus și se poate manifesta doar pe perioada execuției lucrărilor de construire.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona
  - Nu este cazul
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
  - Nu este cazul
- Evidențierea potențialului balnear și turistic
  - Nu este cazul

## 2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luata in studiu la solicitarea proprietarului terenului, Persoana fizică, care intentioneaza sa valorifice potentialul de construibilitate a terenului, pentru construirea unei cladiri cu destinația de locuința unifamilială, cu regimul de înălțime P+M.

Intenția investitorului este favorizată de următoarele oportunități :

- terenul in suprafata de 418,00 mp din măsurători (521,00mp din acte).
- existența la limita terenului a echipării tehnico - edilitare necesare.

Pentru acest obiectiv a fost obtinut AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 6 / 03.03.2022 si anterior acestuia s-a efectuat procedura de consultare a populației, referitor la intenția de întocmire a Planului Urbanistic Zonal.

Așa cum am prezentat în cap. 2.1. EVOLUTIA ZONEI, intenția de construire a investitorului se încadrează în scenariul de evoluție zonei, evoluție previzionată prin PUGB aflat în valabilitate.

Intențiile investitorului se vor asigura în așa fel încât :

- să se asigure echilibrul corespunzător între edificabilul parcelei și zona amenajabilă a parcelei
- determinarea poziției edificabilului în raport cu limitele parcelei, în așa fel încât să se asigure condiții optime, fără ca viitoarea existență a clădirii și a amenajărilor necesare să inducă disconfort funcțiunilor învecinate

## 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### 3.1.1. RELIEFUL

Suprafața parcelei este de 418,00 mp din măsurători (521,00 mp din acte)

Din ridicarea topografică rezultă că panta terenului urmează panta generală a terenului din zonă.

Pe direcția perpendiculară cu aliniamentul panta terenului este descendentă, pe direcția S-N cu o pantă de cca. 4,0 %.

**In concluzie, caracteristicile geometrice ale parcelei și relieful terenului asigură condiții optime de utilizare a terenului.**

#### 3.1.2. CARACTERISTICI GEOTEHNICE

Din studiul geotehnic rezultă că amplasarea clădirii pentru locuința unifamilială propusă și amenajarea parcelei în acest scop, nu pune probleme deosebite din punct de vedere geotehnic.

Zona studiată nu ridică probleme de stabilitate, și pentru parcela care face obiectul studiului nu există pericolul inundațiilor.

Apa subterană a fost interceptată la o adâncime de 5,4-5,6 m adâncime.

Conform normativului NP 074 – 2014 terenul se încadrează în :

- **risc geotehnic – redus**
- **categoria geotehnică – 1**

#### 3.1.3. CIRCULATIA

Memoriul de specialitate privind amenajarea accesului la parcelă și amenajarea parcarilor necesare și a circulației carosabile și pietonale în interiorul parcelei nu pune probleme deosebite, motivat de faptul că strada din care se face accesul, str. Barbu Lăzăreanu este modernizată și are un profil transversal, bidirecțional, suficient dezvoltat care poate prelua traficul generat de obiectivul propus.

#### 3.1.4. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Rețelele publice de utilități, existența în lungul str. Barbu Lăzăreanu, sunt suficient dezvoltate în așa fel încât să asigure racordarea obiectivului la toate categoriile de utilități necesare unei bune funcționări, și anume :

- **apa potabilă**
- **canalizare**
- **energie electrică**
- **gaze naturale**



### 3.2. PREVEDERI ALE PUG BOTOSANI

Tendintele generale de evolutie a zonei de amplasament, previzionate prin P.U.G. au fost prezentate in cap. 2.1. EVOLUTIA ZONEI si in cap. 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE.

Prin art.8.8 din R.L.U. Botosani se previzioneaza restructurarea zonei prin urmatoarea evolutie :

- zonele de tip LM – zone rezidentiale cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m inaltime)

**Intentia investitorului de utilizare a parcelei care face obiectul P.U.Z. pentru construirea unei cladiri de locuinta unifamilială, cu regim de inaltime P+M se incadreaza in previziunile de evolutie, dezvoltare, a zonei, prevazute prin P.U.G. Botosani.**

**Prin construirea obiectivului propus si prin amenajarea parcelei, se asigura o utilizare mai eficienta a parcelei, in concordanta cu evolutia prefigurata prin P.U.G. Botosani.**

Investitia propusa, prin capacitatea, dimensiunile cladirii, pozitia cladirii in raport cu limitele parcelei si cu cladirile invecinate, si prin calitatea amenajarilor exterioare propuse, va asigura integrarea obiectivului in peisajul urban existent.

Prin regimul de construire si expresia arhitecturala, propuse pentru parcela, in vederea unei bune integrari in cadrul construit existent, constructia care urmeaza sa fie realizata, se va incadra in tipul functional LMu1– subzona exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10m.

In vederea unei corecte integrari a obiectivului in cadrul construit existent, programul de dezvoltare pe parcela care face obiectul P.U.Z. va urmari cu precadere urmatoarele prevederi:

- pentru parcela studiată 418,00 mp din măsurători (521,00mp din acte) se propune modificarea funcțiunii existente stabilită prin P.U.G.B. – LMrf – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, corespunzător funcțiunii propuse pe LMu1– subzona exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10m.
- P.O.T. propus sa fie cat mai apropiat sau mai mic decat cel prevazut prin P.U.G. Botosani pentru zone pentru construcții de locuit pentru mediul urban, cu utilități.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu exista aspecte deosebite ale cadrului natural, peisaj, relief, clima si conditii geotehnice care sa impuna solutii speciale de utilizare a parcelei in scopul propus.

Posibilitatile de construire si amenajare ale parcelei sunt favorizate de urmatoarele aspecte :

- terenul este in prezent neamenajat, cu vegetatie spontana, arbusti, dispusi preponderent pe perimetrul parcelei
- suprafata parcelei propuse de 418,00 mp din măsurători este suficienta pentru construirea obiectivului propus
- forma neregulata a parcelei si dimensiunile laturilor permit o amplasare echilibrata a constructiei in relatie favorabila cu suprafata amenajata
- inexistenta unor riscuri geotehnice
- conditiile relativ simple de fundare determinate prin studiul geotehnic
- relieful terenului ce determina lucrari de sistematizare verticala a terenului

Pentru asigurarea unui cadru confortabil de viață, prin lucrările de amenajare a parcelei, se vor asigura spații verzi, plantate cu arbori și arbuști decorativi, în suprafața totală de cca. 150,46 mp (cca. 36,00% din suprafața parcelei propuse). Spațiile verzi cu rol

Cu ocazia construirii obiectivului se va amenaja peisagistic și terenul situat între aliniament (limita spre stradă a parcelei și bordura carosabilului străzii.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul carosabil la amplasamentul propus pentru amplasarea construcției cu destinația locuință unifamilială este asigurat din str. Barbu Lăzăreanu, iar accesul pietonal prin aliniamentul parcelei, din Aleea Fluierași. Investitorul, persoana fizică își asumă toate cheltuielile necesare amenajării accesurilor.

Circulațiile (carosabile și pietonale) și parcarile necesare în interiorul parcelei se vor organiza astfel :

- carosabil de incintă și parcare - min 1 loc de parcare
- 1 loc de parcare cu dimensiunea de 2,50/5,00 m ;
- carosabil de acces cu lățimea de 3,50 m
- acces pietonal, trotuar spre accesul clădirii cu lățimea de min.1,50 m
- trotuare perimetrare pentru protecția clădirii cu lățimea de 1,00 m

Suprafețele circulațiilor și ponderea lor procentuală din totalul suprafeței parcelei sunt prezentate în cap. 3.5. - BILANT TERITORIAL propus.

### **3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Studiul propune realizarea unei clădiri cu destinația de locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+M.

Conform P.U.G. Botosani, clădirea și amenajările propuse se încadrează în zona funcțională LMu1 – subzona exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10m.

Parcela propusă în suprafața de 418,00 mp din măsurători va fi monofuncțională adică va fi utilizată strict pentru construirea unei locuințe unifamiliale și a amenajărilor conexe necesare.

Parcela este structurată în :

- ZONA EDIFICABILĂ
- ZONA AMENAJĂRILOR PARCELEI

#### **3.5.1. EDIFICABILUL PARCELEI**

Edificabilul parcelei reprezintă porțiunea de teren pe care se poate amplasa construcția propusă. Suprafața edificabilului este de cca.100,00mp.

Suprafața construită la sol a clădirii propuse va fi de 99,54 mp, reprezentând 23,81% din suprafața parcelei.

Suprafața construită desfasurată a clădirii propuse va fi de cca. 199,08mp.

Clădirea va fi amplasată în mod obligatoriu, integral, în interiorul edificabilului parcelei.

#### **RETRAGERI MINIME**

- Alinierea spre stradă - retras cu min. 2,00 m de la aliniament
- Retrageri laterale - retras min. 2,50 m de la limita de proprietate spre NE  
- retras min. 3,12m față de limita lotului propus spre SE
- Retrageri posterioare - retras min. 13,50 m de la limita de proprietate spre NV

## REGIMUL DE CONSTRUIRE

- Regim de inaltime P+M
- La baza cladirii, sub nivelul pardoselii parterului, se va realiza un canal tehnic (Cth), delimitat de conturul exterior al elevatiilor cladirii, cu rol de preluare a coloanelor de utilitati din cladire si conducerea lor prin conducte spre peretii exteriori ai cladirii, pana la caminele de vizitare din incinta sau pana la pozitia bransamentelor situate la limita de proprietate spre strada.
- H.max. = 6,00m – de la cota terenului sistematizat la cornişă

### 3.5.2. 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 pe parcela, si anume pentru : parcari, carosabil de incinta pentru acces la parcari, trotuare si alei pietonale, platforma gospodareasca, spatii verzi cu rol de protectie si ambiental, imprejmui.

#### • PLATFORMA CAROSABILA SI PARCARI

- Se asigura min.1 loc de parcare,
- Dimensiunea locurilor de parcare min. 2,50/5 m
- Acces carosabil la parcelă cu latimea de min. 3,50 m
- Suprafata circulatiilor carosabile și pietonale – cca. 168,00 mp cu o pondere de 40,19% din suprafata totala a lotului propus.

#### • CIRCULATII PIETONALE

- trotuar pentru accesul principal la cladire, cu latimea de min.1,00 m
- Trotuare perimetrare de protectie cu latimea de min. 0,60 m

#### • PLATFORMA GOSPODAREASCA

Platforma va fi utilizata pentru amplasarea pubelelor pentru deseuri menajere si deseuri reciclabile care se colecteaza selectiv.

Suprafata platformei va fi cca.2,0mp, cu dimensiunile in plan de cca.2,0/1,0 m

Platforma se amplaseaza spre limita de Nord a parcelei.

#### • SPATII VERZI

Se asigura spatii verzi in suprafata de cca. 150,46 mp cu o pondere de cca. 36,00% din suprafata totala a parcelei.

#### IMPREJMUIRI

Se propune împrejmuire pentru delimitarea parcelei, precum și refacerea locală și amplasarea de porti auto și pietonale conform plansei.

### 3.5.3. BILANT TERITORIAL

#### **SUPRAFATA PARCELEI DE REFERINTA CARE GENEREAZA P.U.Z. – 418,00MP**

CATEGORIA DE FOLOSINTA	EXISTENT		PROPUS	
	S(MP)	%	S(MP)	%
S. PERCELA DE REFERINTA (CARE GENEREAZA P.U.Z.)	418,00	100	418,00	100,00
Sc. CLADIRI	0,0	0,0	99,54	23,81

## CIRCULATII CAROSABILE ȘI PIETONALE

(ALEI ACCES, PARCARE)	0,00	0,0	168,00	40,19
SPATIU VERDE AMENAJAT	0,00	0,0	150,46	36,00

**INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE P.O.T. (MAX.) - 24,00%**  
**C.U.T. (MAX.) - 0,500**

### 3.5.4. ACCESUL LA PARCELA

Pentru asigurarea accesului carosabil la parcela, se vor executa lucrari de amenajare a terenului situat adiacent parcelei (limita de SE și SV a parcelei) cu acces auto din str. Barbu Lăzăreanu, iar accesul pietonal prin aliniamentul parcelei, din Aleea Fluierași.

Toate cheltuielile necesare pentru amenajarea accesurilor vor fi asigurate de investitor.

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### Alimentare cu apa

- necesarul de apa potabila pentru cladirea propusa (10 ap.) este de cca. 5250 litri/zi
- bransamentul de apa se va realiza la limita de proprietate spre strada din conducta existenta, in carosabil, pe latura opusa strazii
- in caminul de bransament se va monta 1 apometru.

### Canalizare menajera

- racordul la reseaua stradala de canalizare se va face din caminul de canalizare din interiorul parcelei, spre caminul de racord la reseaua stradala prin conducte din polipropilena de inalta densitate, riflata, pentru canalizare cu Dn = 250 mm, cu panta de min. 1%

### Alimentare cu energie electrică necesar energie electrica

- putere instalata – 6,00Kw
  - bransamentul se va realiza la limita de proprietate spre strada, in retea ingropata, din reseaua stradala aeriana de 0,4 Kv

### Alimentare cu gaze naturale

- necesar gaze naturale - 3,25 mc/h
- bransamentul pentru gaze naturale se va realiza din reseaua de presiune redusa existenta
- solutia de racordare va fi cea aprobata de proprietarul retelei stradale.

### Alimentarea cu caldura

- necesarul de caldura pentru incalzire si pentru prepararea apei calde va fi asigurat cu centrale termice care vor functiona cu gaze naturale, cu puterea de 24 Kw.

## 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din studiile efectuate in scopul elaborarii documentatiei si din ambularea (vizitarea) zonei de studiu nu se evidentiaza surse majore de poluare privind : emisii de poluanti evacuati in mediu, depozitari necontrolate de deseuri (menajere, industriale, toxice si periculoase, sau insuficienta lucrarilor de infrastructura)

Asa cum rezulta din : **cap. 2.6. – Echipare edilitara, cap. 3.6. – Dezvoltarea echiparii edilitare, cap. 2.4. – Circulatia si cap. 3.4. – Modernizarea circulatiei**, nu exista disfunctionalitati privind infrastructura urbana. Prin lucrarile de racordare (acces) la drumul public existent si prin lucrarile de bransare la retelele publice existente in lungul strazii, se poate asigura comunicarea cu restul teritoriului orasului si se pot asigura toate utilitatile necesare bunei functionari a construcției propuse.

Terenul de amplasament este liber de o construcții.

În zona nu există elemente valoroase de peisaj natural. Terenul nu este amenajat. Există vegetație spontană formată din arbuști dispusi în special pe perimetrul parcelei.

Ca urmare a lucrărilor de amenajare conexe clădirii principale cu destinația de locuință unifamilială, se vor amenaja și planta spațiile verzi propuse, în așa fel încât amenajările să contribuie la îmbunătățirea condițiilor de mediu. Suprafața, ponderea procentuală din suprafața parcelei, dispunerea și dimensiunile spațiilor verzi sunt prezentate în **cap.**

### **3.5.2. – ZONA AMENAJABILĂ A PARCELEI – SPAȚII VERZI.**

Din studiul geotehnic prezentat sintetic în **cap. 2.3. – Elemente ale cadrului natural**, nu sunt identificate riscuri naturale, privind stabilitatea sau inundabilitatea terenului de amplasament. Condițiile de fundare sunt normale și nu sunt necesare lucrări de îmbunătățire a stabilității sau a capacității portante a terenului. Prin studiu se recomandă fundarea directă.

Lucrările de amenajare a terenului constau în lucrări pentru : sistematizare verticală, circulații pietonale și carosabile, parcuri, spații verzi și drenarea suprafețelor impermeabile (circulații, parcuri) și preluarea apei pluviale în rețeaua de canalizare, se va conserva stabilitatea terenului și se va îmbunătăți calitatea ambientală a zonei.

Prin natura funcțiunii de locuință unifamilială propusă și prin utilizarea terenului strict pentru locuit, obiectivul propus nu pune probleme deosebite de mediu.

Documentația propune utilizarea echilibrată a terenului de amplasament, astfel :

- realizarea unei clădiri cu o capacitate relativ redusă, cu o suprafață construită la sol de cca. 99,54mp și înălțimea dominantă de 8,70m,
- se asigură un raport favorabil, echilibrat, între suprafața construită și suprafața aferentă amenajărilor conexe (accesuri, parcuri, platforma gospodărească, spații verzi plantate), în așa fel încât să se asigure un mediu de viață sănătos
- amplasarea clădirii în raport cu limitele de proprietate și cu vecinătățile, în așa fel încât propunerile din documentație să nu inducă servituti sau disconfort privind folosința actuală sau viitoare a proprietăților învecinate

Se asigură pe parcelă o platformă gospodărească pentru depozitarea temporară a deșeurilor rezultate din funcționarea locuinței unifamiliale. Suprafața platformei va fi de cca. 2,00 mp, cu dimensiunile în plan de cca. 1,00/2,00 m. Platforma se amplasează spre limita de fund a parcelei (N). Se asigură racordarea platformei la rețeaua de canalizare din incintă.

Evacuarea (colectarea) deșeurilor se va face pe baza unui contract încheiat cu firmă abilitată pentru colectarea deșeurilor pe teritoriul municipiului Botosani.

Prin documentație se prevede amenajarea și plantarea spațiilor verzi, în suprafața de cca.150,46mp, cu o pondere procentuală de 36,00% din suprafața totală a parcelei propuse pentru edificarea construcției locuință unifamilială.

Lucrările de înființare, amenajare și plantare a spațiilor verzi propuse, constituie lucrări de reconstruire ecologică.

Pentru protecția calității solului se vor întreprinde următoarele măsuri :

- anterior începerii lucrărilor de construire se va decapa stratul de pământ vegetal și se va depozita temporar, pe terenuri asigurate de investitor sau constructor, în vederea reutilizării lui pentru amenajarea spațiilor verzi

- pamantul rezultat din sapaturile pentru sistematizarea verticala si infrastructura constructiilor va fi transferat in depozite temporare pe terenuri asigurate de investitor sau constructor, in vederea reutilizarii lui pentru lucrarile de umplutura
- excesul de pamant rezultat din excavatii va fi reutilizat pentru alte lucrari de constructii si/sau amenajari, prin grija investitorului si/sau a constructorului

Dupa incheierea si punerea in functiune a obiectivului, in perioada de functionare a constructiei, acestea nu pot produce alterarea factorilor de mediu peste limitele normate prin prescriptiile tehnice aflate in valabilitate decat daca nu se respecta :

- normativele tehnice obligatorii privitor la urmarirea in timp a comportarii constructiilor, normative care obliga utilizatorii constructiilor la monitorizarea constructiilor si interventia operativa asupra eventualelor deficiente, defecte aparute in exploatare
- normele (legislatia) de factura sociala privind utilizarea si functionarea constructiilor

Temporar, pe parcursul executiei lucrarilor de constructiei, pot sa apara factori cu impact asupra mediului, care pot induce o stare de disconfort. Starea de disconfort poate fi indusa prin : zgomot, praf, alterarea temporara a peisajului urban (vederea dinspre strada), prin aspectul santierului.

Pentru diminuarea, eliminarea acestor efecte, prin organizarea lucrarilor de constructii, trebuie aplicate urmatoarele masuri obligatorii :

- imprejmuire provizorie a terenului cu panze cu inaltimea de min. 2,5 m, in vederea diminuarii zgomotului si raspandirii prafului
- asigurarea unor racorduri provizorii pe parcursul executiei lucrarilor, pentru : apa, canal, energie electrica
- se interzice depozitarea temporara a pamantului rezultat din sapaturi si excavatii pe tot terenul aferent lucrarilor de constructii si amenajari
- nu se vor executa lucrari posibil generatoare de praf (sapaturi, desfaceri de elemente de constructii descoperite accidental pe terenul de amplasament) in conditii meteorologice nefavorabile (vant puternic, ploi torentiale)
- nu se vor realiza depozitari de materiale de constructii cu volum mare (materiale pentru zidarie, material lemnos) care sa depaseasca necesarul pentru doua zile de executie
- lucrarile cu utilaje generatoare de zgomot pentru : sapaturi, impingeri de pamant, transport materiale de volum mare, turnari de betoane) vor fi efectuate pe durate limitate de timp si se vor desfasura numai in intervalul orar 8 – 17

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Regimul juridic al terenurilor este ilustrat in planșa **U.05**

Pentru realizarea obiectivului propus prin P.U.Z. sunt necesare operatiuni de circulatie a terenurilor în sensul amplasării împrejuririi retras față de limita de proprietate, in vederea realizării de profile corespunzătoare necesare funcționării obiectivului propus.

Descrierea lucrarilor necesare este detaliat in **cap. 3.5.4. – ACCESUL LA PARCELA.**

## 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona de studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. Botosani.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenului si conformarea constructiilor din zona studiata.

Documentatia este structurata si intocmita in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice :

- **GM – 010-2000** – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000
- **GM – 007-2000** – GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

Propunerile din documentatie se incadreaza in prevederile P.U.G. Botosani si R.L.U. Botosani pentru tipul functională – LMu1– subzona exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10m, pentru tipul descris in **art. 7.3..1.** din R.L.U.Botosani.

Prin P.U.Z. si R.L.U. aferent, aceste prevederi sunt adaptate specificului amplasamentului, detaliate si reduse din punct de vedere al capacitatilor propuse, in corelare cu potentialul real al terenului, urmarind o incadrare armonioasa in tesutul urban existent, in asa fel incat dezvoltarea propusa sa permita in continuarea evolutia urbana echilibrata a zonelor direct invecinate.

Ca urmare a aprobarii P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN in Botosani, Aleea Fluierași, nr.3" acestea devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pe baza carora se vor putea emite documentele premergatoare inceperii lucrarilor de construire si anume : **Certificat de urbanism si Autorizatia de construire.**

Toate lucrarile de constructii si amenajari care se vor realiza pe terenul situat in Botosani, Aleea Fluierași, nr.3 (NC/CF – 68717) trebuie sa se incadreze strict in prevederile P.U.Z. si R.L.U. aferent

Documentatia s-a intocmit in scopul asigurarii **autorizarii directe a constructiilor si amenajarilor propuse**, fara necesitatea intocmirii in prealabil a unei alte documentatii de urbanism.

Autorizatia de construire se va asigura concomitent pentru : obiectivul principal (locuinte si amenajari conexe), accesul la drumul public, racordarea la retelele publice de utilitati si pentru lucrarile de organizare a executiei lucrarilor.

**SC H'ART STUDIO SRL**  
c.arh.Mihai Mihăilescu  
coordonator urbanism  
2022

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

## ”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

in mun. Botosani Aleea Fluierași, nr. 3

### TERMENI UTILIZATI IN P.U.Z.

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. aferent, toti termenii tehnici si indicatorii urbanistici sunt utilizati in concordanta cu prevederile privind explicatia termenilor utilizati din legislatia si normativele incidente in materie, si anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare
- Reglementarea tehnica – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND EELBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. se utilizeaza abrevierile din P.U.G. si R.L.U. Botosani.

## I. DISPOZITII GENERALE

### art. 1. ROLUL R.L.U.

art. 1.1. R.L.U. aferent are caracter de reglementare specifica, detailata care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pentru terenurile care au generat intocmirea P.U.Z. si R.L.U. aferent.

art. 1.2. R.L.U.este parte componenta P.U.Z. care are ca obiect: ” CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” in Botosani, Aleea Fluierași, nr.3.

art. 1.3. R.L.U. aferent explicita, detaliaza sub forma de prescriptii (permisivitati si restrictii) reglementarile din P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN in Botosani, Aleea Fluierași, nr. 3.

art. 1.4. R.L.U. aferent se compune din urmatoarele piese care au valabilitate numai impreuna:

- R.L.U. aferent P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN  
In Botosani, Aleea Fluierași, nr.3.
- Plansa P.U.Z. – U03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
- Plansa P.U.Z. – U04 – PLAN REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE



- art. 1.5. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale, cu o valabilitate de max. 5 ani de la aprobarea lui.
- art. 1.6. Orice incalcare a permisiunilor si restrictiilor continute in P.U.Z. si R.L.U. aprobat, care au ca scop modificarea obiectivului si/sau cresterea capacitatii obiectivului, determina pierderea valabilitatii P.U.Z. si R.L.U. aferent si in consecinta este necesara reluarea intregii proceduri privind intocmirea, promovarea si aprobarea unei noi documentatii de urbanism din aceeasi categorie (P.U.Z.)
- art. 1.7. Pe baza P.U.Z. si R.L.U. aferent aprobat in concordanta cu prevederile lui, se vor emite de catre administratia publica locala, documentele premergatoare, necesare in vederea construirii obiectivului P.U.Z. si anume:
- Certificat de urbanism
  - Autorizatia de construire

## **art. 2. BAZA LEGALA**

- art. 2.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent este elaborat in conformitate cu prevederile specifice si complementare domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului in principal cu:
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
  - Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525 / 1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Ordonanta de urgenta nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
  - Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 2.2. P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt structurate si concepute in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice:
- **GM – 010-2000** – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000
  - **GM – 007-2000** – GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

## **art. 3. DOMENIUL DE APLICARE**

- art. 3.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent nu modifica prevederile R.L.U.B. referitor la delimitarea si structura functionala a U.T.R. nr. 8 asa cum sunt reglementate prin art. 8.8 din R.L.U.B.

art. 3.2. Prevederile P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt aplicabile numai pe parcela care a generat P.U.Z.-ul, situata in Botosani, Aleea Fluierași, nr.3, in suprafata 418,00 mp (măsurată), inscrisa in C.F. a municipiului Botosani nr. 68717, cu nr. cadastral 68717.

Localizarea in spatiu si caracteristicile geometrice ale parcelei sunt definite prin:

- EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA

art. 3.3. Localizarea si caracteristicile terenurilor care fac obiectul regulamentului sunt prezentate in:

- Plansa P.U.Z. – U03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
- Plansa P.U.Z. – U05 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

art. 3.4. P.U.Z. si R.L.U. aferent respecta si utilizeaza in cuprinsul sau tipurile functionale stabilite prin art.7.3.1 din R.L.U. Botosani.

art. 3.5. Regulamentul local de urbanism este conceput si structurat cu prevederi in concordanta cu rolul lor functional, pentru parcela NC/CF 68717, descrisa la art.3.2. se formuleaza prevederi pentru cladiri si amenajari conexe pentru functiunea de locuintă unifamilială

art. 3.6. P.U.Z. si R.L.U. aferent respecta si utilizeaza in cuprinsul sau prevederile R.L.U. Botosani la nivel de zone si subzone functionale, asa cum sunt ele reglementate prin art.7 din R.L.U. Botosani si detaliaza prevederile regulamentare pentru terenurile ce fac obiectul documentatiei, terenuri descrise la art.3.2., corespunzator tipului functional propus prin documentatie astfel:

- pentru parcela studiată se propune modificarea subzonei funcționale existente stabilită prin P.U.G.B. – LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban în LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban.

Art. 3.7. Toate reglementarile aplicabile terenurilor care fac obiectul regulamentului, descrise la art.3.2., necesare pentru:

- modul de utilizare si ocupare a terenurilor
- amplasarea constructiilor si amenajarilor
- asigurarea accesurilor obligatorii
- accesul la echiparea tehnico-edilitara
- regimul de construire
- indicatori urbanistici de densitate

sunt structurate si detaliate in art.6 din regulament.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

art. 4.1. Terenul care face obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent, descris la art.3.2., vor fi utilizate in conformitate cu prevederile P.U.G. Botosani, pentru constructii si

amenajari cu destinatia de locuință unifamilială si in consecinta propunerile de construire, amenajare si utilizare a constructiilor sunt corespunzatoare din punct de vedere al pastrarii integritatii mediului, prin natura functionalitatii lor.

- art. 4.2. Imbunatatirea cadrului natural se va face pe baza prevederilor acestui regulament cu privire la :
- infiintarea, dimensionarea, dispunerea in plan si plantarea spatiilor verzi cu rol ambiental in suprafata de 150,46mp pe parcela destinata construirii, descrisa la art.3.2. (NC/CF – 68717)
  - infiintarea si dimensionarea in conformitate cu normele tehnice aflate in valabilitate a accesului carosabil si pietonal la parcela destinata construirii, descrisa la art. 3.2. (NC/CF – 68717),
- art. 4.3. Terenurile care fac obiectul regulamentului nu afecteaza :
- zone cu valoare peisagistica
  - zone naturale protejate
  - zone construite protejate
- art. 4.4. Pastrarea si protejarea integritatii mediului se face prin aplicarea si respectarea in totalitate a prevederilor din prezentul regulament, privitor la construirea si utilizarea constructiilor, pe terenurile de referinta descrise in art.3.2.

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

- art. 5.1. Prin aplicarea in integralitate a prevederilor din regulament pe terenurile descrise la art.3.2. se asigura siguranta constructiilor.
- art. 5.2. Terenul care face obiectul regulamentului are asigurata stabilitatea generala si locala in conditii tehnice determinate prin STUDIUL GEOTEHNIC anexat documentatiei de urbanism.
- art. 5.3. Regulamentul prevede realizarea unei cladiri solide din punct de vedere constructiv, realizata si calculata in concordanta cu caracteristicilor geotehnice determinate prin STUDIUL GEOTEHNIC.
- art. 5.4. Se propune redimensionarea domeniului public reprezentat de str. Barbu Lăzăreanu, cu o retragere de minim 4,50m față de axul drumului, precum și o retragere de 2,50m față de axul drumului existent Aleea Fluierași.
- art. 5.5. Se admit lucrari de imbunatatire locala a domeniului public reprezentat str. Barbu Lăzăreanu și Aleea Fluierași strict pentru asigurarea accesului pietonal si carosabil pentru:
- asigurarea accesului carosabil si pietonal la parcela NC/CF - 68717
  - remodelarea spatiului verde de aliniament
  - racordarea, bransarea constructiilor si amenajarilor propuse pe parcela la retelele publice de utilitati

### III. REGLEMENTARI SPECIFICE, DETALIAE AFERENTE ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

#### art. 6.0. Prevederi generale

Prevederile regulamentare sunt structurate in corelare cu destinatia functionala a fiecarui teren component al documentatiei, astfel:

prin art.6.1.

• Pentru parcela NC/CF – 68717 studiată 418,00 mp din măsurători (521,00mp din acte) se propune modificarea funcțiunii existente stabilită prin P.U.G.B. – LMrf – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, corespunzător funcțiunii propuse pe LMu1– subzona exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10m.

prin art.6.2.

Pentru parcela, descrisa la art.3.2. se formuleaza prevederi pentru cladiri si amenajari conexe pentru functiunea de locuintă unifamilială, **subzona LMu1– subzona exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10m**

---

**art. 7.0.** Parcela NC/CF – 68717 situata in Botosani str. Aleea Fluierași, descrisa la art. 3.2. este situata in subzona functionala – **LMu1 – SUBZONĂ EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN**

---

#### art.7.1. UTILIZAREA PARCELEI

7.1.1. Pentru parcela studiată 418,00 mp din măsurători (521,00mp din acte) se propune modificarea funcțiunii existente stabilită prin P.U.G.B. – LMrf – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, corespunzător funcțiunii propuse pe LMu1– subzona exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10m.

7.1.2. Parcela poate fi utilizata exclusiv pentru activitatea de locuință unifamilială

7.1.3. Amenajarile admise pe parcela sunt strict cele necesare asigurarii bunei functionari a cladirii propuse pe parcelă:

- acesuri carosabile si pietonale
- parcare aferentă
- trotuare si alei pietonale
- retele tehnico-edilitare de incinta
- platforma gospodareasca
- spatii verzi

#### art.7.2. UTILIZAREA PARCELEI

7.2.1. Ponderea activitatilor compatibile funcțiunii descrise anterior nu poate sa depaseasca 35% din suprafata utila totala a cladirii propuse cu destinația locuință.

#### art.7.3. CARACTERISTICILE TEHNICE ALE PARCELEI

7.3.1. Parcela NC/CF – 68717 este construibila

- 7.3.2. Parcela are următoarele caracteristici geometrice:
- S. teren = 418,00 mp din măsurători (521,00mp din acte)
  - deschiderea spre strada (lungimea aliniamentului) – 19,80 m
  - adancimea parcelei masurata perpendicular pe aliniament – mim.25,69m
- LMu1 – se propune modificarea funcțiunii existente stabilită prin P.U.G.B. – LMrf – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, corespunzător funcțiunii propuse pe LMu1– subzona exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10m, cu destinata locuință unifamilială
    - Parcela are următoarele caracteristici geometrice:
      - S. teren = 418,00 mp din măsurători
      - deschiderea spre strada (lungimea aliniamentului) – 19,80 m
      - adancimea parcelei masurata perpendicular pe aliniament – mim. 25,69m
- 7.3.3. Pe parcela se va realiza o cladire solida din punct de vedere constructiv, realizata si calculata in concordanta cu caracteristicile geotehnice ale terenului, determinate prin Studiul Geotehnic anexat documentatiei.

#### **art.7.4. ACCESE LA PARCELA**

- 7.4.1. Se asigura accesul carosabil la parcela prin strada publică str. Barbu Lăzăreanu, și accesul pietonal din Aleea Fluierași.
- 7.4.2. Se asigura un acces pietonal principal la parcela, direct din domeniul public amplasat pe directia intrarii principale in cladire.
- 7.4.3. Forma, dimensiunile si pozitia accesurilor sunt ilustrate in plansele anexa P.U.Z.

#### **art.7.5. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

- 7.5.1. Pentru cladirile si amenajarile de pe parcele se asigura cel putin urmatoarele categorii de utilitati prin racordarea la retelele stradale:
- apa potabila
  - canalizare
  - energie electrica
  - gaze naturale
- 7.5.2. Modul de asigurare a categoriilor de utilitati necesare este ilustrat in plansa U04.0 – PLAN REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE

#### **art.7.6. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

- 7.6.1. LMu1 – se propune modificarea funcțiunii existente stabilită prin P.U.G.B. – LMrf – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural, corespunzător funcțiunii propuse pe LMu1– subzona exclusiv rezidențială cu clădiri până la 10m, cu destinata locuință unifamilială
  - Parcela are următoarele caracteristici geometrice:
    - S. teren = 418,00 mp din măsurători
    - deschiderea spre strada (lungimea aliniamentului) – 19,80 m

- adancimea parcelei masurata perpendicular pe aliniament – mim.  
25,69m

Alinierea cladirii se stabileste retras de la aliniament cu min. 2,00 m, in asa fel incat intre aliniament si fatada principala (spre strada) a cladirii sa poata fi amenajat un spatiu verde cu rol ambiental și de protecție cu o latime de cca. 0,60 m.

7.6.2. Edificabilul parcelei reprezinta portiunea de teren pe care este permisa realizarea cladirii si este definit astfel:

- retras de la limita laterala de SE a parcelei cu min. 2,00 m
- retras de la limita laterala de NE a parcelei cu min. 2,50 m
- retras de la limita laterala de SV a parcelei cu min. 3,00 m
- retras de la limita de fund a parcelei (NV) cu min. 13,57 m

7.6.3. Regimul de inaltime al cladirii este de max. P+M.

7.6.5. Inaltimea maxima a cladirii se defineste astfel:

- pentru portiunea cu regim de inaltime P+M, h. max. la atic este de 6,00 m masurata de la cota cea mai de jos a terenului sistematizat pana la cornisa cladirii,

#### art.7.7. DENSITATEA CONSTRUIRII PE PARCELA

7.7.1. Densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatoarelor indici, dupa cum urmeaza:

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

$$P.O.T. = (SC/ST) \times 100$$

- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)

$$C.U.T. = SD/ST$$

- numarul de niveluri intregi a cladirii (Niv.)

$$Niv. = SD/SC$$

unde: ST reprezinta suprafata parcelei

SC reprezinta suprafata construita a cladirii

SD reprezinta suprafata desfasurata a cladirii

7.7.2. Valorile maxime ale indicilor de densitate a construirii pe parcela sunt urmatoarele:

- **LMu1** - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban

- S.teren = 418,00 mp.

- POT max. = 24,00%

- CUT max. = 0,5

- nr. niv. max. = 2 niveluri supraterane

- regim de înălțime – P+M

- H max- 10,00m

#### art.7.8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

7.8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior al constructiei nu contravine functiunii cladirii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

7.8.2. Volumul cladirii poate fi subliniat (accentuat) prin culoarea peretilor si/sau prin textura materialelor utilizate, in urmatoarele conditii:

- se utilizeaza pentru pereti predominant culori deschise fara contrast puternic, copntrast realizat predominant prin tonuri de culoare
- pentru sublinierea volumetriei, contrastul de nuanta al culorilor poate fi intarit de contrastul de rugozitate al tencuielilor: rugos/neted
- se interzice utilizarea culorilor tari si a contrastelor puternice

#### **art.7.9. ZONA AMENAJABILA A PARCELEI**

- 7.9.1. Zona amenajabila a parcelei este cuprinsa intre limitele parcelei si conturul exterior al cladirii.
- 7.9.2. In zona amenajabila a parcelei este permisa realizarea următoarelor constructii si amenajari, cu caracter definitiv, in conditiile respectarii actelor normative specifice in vigoare:
- instalatii si echipamente, inclusiv racordurile la rețeaua edilitara
  - amenajari pentru accesul si circulatia pietonala
  - amenajari pentru accesul, circulatia si parcare autoturismelor
  - platforma gospodareasca pentru preluarea si depozitarea temporara a deseurilor rezultate din activitatea de locuire
  - amenajarea spatiilor verzi plantate, cu rol ambiental si de protectie
  - elemente de compartimentare si marcare a limitelor parcelei (garduri, imprejmuiri)
- 7.9.3. Pe parcela se realizeaza urmatoarele lucrari tehnico-edilitare:
- toate categoriile de rețele de utilitati necesare functionarii cladirii pentru spațiu comercial, pentru: apa, canal, energie electrica, gaze naturale, realizate in sistem subteran
  - racord de apa si si canal la platforma gospodareasca
- 7.9.4. Pe parcela se amenajeaza trotuare si alei pietonale compuse din:
- trotuar de pentru accesul principal la cladire cu latimea de min.1,50 m
  - trotuar de legatura intre accesul principal si platforma pentru parcare cu latimea de min. 1,00 m
  - trotuare perimetrare de protectie cu latimea de 0,60 m
- 7.9.5. Pe parcela se amenajeaza o platforma carosabila si pentru parcare alcatuita astfel:
- se asigura min. 1 loc de parcare aferent locuinței,
  - dimensiunile locurilor de parcare min. 2,50/5,00 m
  - acces carosabil la parcari si platforma gospodareasca spre latura de N-V a parcelei
- 7.9.6. Platforma gospodareasca va avea suprafata de cca. 2,00 mp si se va realiza respectand urmatoarele conditii:
- se amplaseaza spre latura de NV a parcelei, cu acces direct la carosabil
  - dimensiunile in plan de cca. 1,00/2,00 m
- 7.9.7. Pe parcela se amenajeaza spatii verzi cu rol de protectie si ambiental in suprafata de cca. 150,46 mp cu o pondere de min. 36,00% raportat suprafata propusă a parcelei S.teren = 418,00mp.
- 7.9.8. Imprejmuirile se pot realiza pe toate laturile parcelei cu respectarea Codului Civil, astfel:

- pe limitele parcelei conditionat de prezentarea acordului vecinului exprimat in forma autentica
- in interiorul proprietatii, in asa fel incat nici un element constructiv al imprejmuirii sa nu depaseasca limitele proprietatii
- H. max. a imprejmuirilor = 1,80 m

7.9.9. Din punct de vedere al aspectului, imprejmuirile se vor realiza astfel:

- imprejmuirea pe laturile de NE si NV in sistem transparent
- spre strazi (SV) imprejmuire in sistem opac,

7.9.10. Reglementarile pentru zona amenajabila a parcelei sunt ilustrate in plansele:

- **U.03.0 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**
- **U.04.0. – PLAN REGLEMENTARI TEHNICO - EDILITARE**

---

**SC H'ART STUDIO SRL**

c.arh. Mihai Mihălescu

coordonator urbanism

2022