



SOCIETATEA COMERCIALA

**P** | **ROIECT**  
**B** | **OTOSANI**

S.R.L.

Adresa: Municipiul  
Botosani, 710058  
Str. Cuza Voda Nr.2, Sc.F, Mezanin  
Telefon/Fax: 0231 - 514965  
Reg. Com. : J07/1086/1993  
Cod Fiscal : R 4906270  
Cont : R010RZBR0000060000532646  
Raiffeisen Bank - Botosani

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tipercluc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**REALIZARE ANSAMBLU URBAN ȘOSEAUA IAȘULUI,  
MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI**

Denumirea obiectului de investiții	Plan Urbanistic Zonal <b>CONSTRUIRE ANSAMBLU URBAN ȘOSEAUA IAȘULUI-INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN (S= 391820,0MP)</b>
Amplasament	Str. Soseaua Iasului Mun. Botoșani, jud. Botoșani Nr. Cad. și CF 68954, 63551, 68955, 63708, 68940, 68941
Titularul/beneficiarul investiției	<b>PRIMARIA MUNCIPULUI BOTOSANI</b> <i>Piata Revolutiei nr. 1, mun. Botosani, jud. Botosani</i>
Proiectant general	<b>S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.</b> <i>Str. Cuza Vodă nr. 2,sc. F, mezanin, mun. Botoșani, jud. Botoșani</i>
Subproiectant	<b>S.C. QUATTRO DESINGN S.R.L.</b> <i>str. Dionisie Lupu nr. 50, et. 4, ap. 9, sector 1, București</i>
Data elaborării	Anul 2022



## **BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

### **A. PIESE SCRISE**

#### **1. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

- Prezentarea investiției
- Indicatorii Propuși
- Modul de integrare a investiției în zonă
- Prezentarea consecințelor economice și sociale
- Categoriile de costuri

#### **2. STUDII**

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

#### **3. ACTE DE PROPRIETATE, AVIZE**

- Hotărârea de Guvern nr. 96 din 12.02.2014
- Extrase de Carte Funciară
- Certificat de urbansim nr. 751/08.10.2021

### **B. PIESE DESENATE**

- U 00 – Încadrare în zonă
- U 01 – Plan de încadrare în teritoriu (pe planșa P.U.G. Botoșani existent)
- U 03 – Reglementări urbanistice



## **LISTA DE SEMNATURI ȘI RESPONSABILITĂȚI**

**Șef proiect:** S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.  
arh. urb. TULBURE Mihai

**Subproiectant** S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.  
arh. urb. Șerban Popescu-Criveanu

**Proiectant rețele edilitare:** ing. BUTNARU Narcis

**Desenator:** des. CHELARU Gabriel



## **CAP.1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea obiectului de investiții	Plan Urbanistic Zonal <b>REALIZARE ANSAMBLU URBAN ȘOSEAUA IAȘULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>
Amplasament	Str. Soseaua Iasului Mun. Botoșani, jud. Botoșani Nr. Cad. și CF 68954, 63551, 68955, 63708, 68940, 68941
Titularul investiției	<b>PRIMARIA MUNCICIULUI BOTOSANI</b> <i>Piata Revolutiei nr. 1, mun. Botosani, jud. Botosani</i>
Beneficiarul studiului	<b>PRIMĂRIA MUNCICIULUI BOTOȘANI</b>
Proiectant general	<b>S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.</b> <i>Str. Cuza Vodă nr. 2, sc. F, mezanin, mun. Botoșani, jud. Botoșani</i>
Subproiectant	<b>S.C. QUATTRO DESINGN S.R.L.</b> <i>str. Dionisie Lupu nr. 50, et. 4, ap. 9, sector 1, București</i>
Data elaborării	Februarie 2022

### **1.2. Obiectul studiului**

Obiectivul prezentei documentații constă în studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în extravilanul municipiului Botoșani, jud. Botoșani, în scopul construirii unui ansamblu urban (locuințe colective, locuințe individuale, ansamblu comercial, zonă de instituții și servicii, parc).

Acest studiu a fost întocmit având la bază:

Tema de proiectare: tema program de amenajare și soluționare urbanistică a parcelei studiate, cu funcțiunea de locuire, compatibilă cu cerințele din P.U.G..

Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani cu nr. 751 din 08.10.2021.

### **1.3. Surse documentare**

În vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal s-au studiat prevederile „Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, H.G.R. nr. 525/1996, prevederile Codului Civil, Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria municipiului Botoșani cu nr. 751 din 08.10.2021, precum și studiile întocmite pentru acest proiect: studiul topografic și studiul geotehnic.

	<b>SOCIETATEA COMERCIALA</b> <b>P.ROIECT</b> <b>B.OTOSANI</b> <b>S.R.L.</b>	<b>REALIZARE ANSAMBLU URBAN</b> <b>ȘOSEAUA IAȘULUI, MUNICIPIUL</b> <b>BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

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

- Plan Urbanistic General – Botoșani (P.U.G.B.) și
- Regulament Local de Urbanism – Botoșani (R.L.U.B.);
- Legea nr. 350/2001(reactualizată) – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului-Cadru PUZ, G.M.-010-2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/16.08.2000;
- H.G. 525/1996 – pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/91 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014, cu modificările aduse prin Ordinul nr. 1378 din 30 oct 2018;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism – Indicativ G.M. 008-2000;
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Prevederile Codului Civil;
- Normativ privind proiectarea creșelor NP-022-2021, Ordinul MDLPA 749 din 02.06.2021;
- H.G. nr. 1252/2012 privind aprobarea Metodologiei de organizare și funcționare a creșelor și a altor unități de educație timpurie antepreșcolară;
- OMS nr. 1456/2020 pentru aprobarea Normelor de igienă din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, care reglementează igiena unităților de învățământ antepreșcolar;
- Legea nr. 422/2001 Privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 24/15 ian 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în interiorul localităților;
- HG 656/1997 privind aprobarea Clasificării Activităților din Economia Națională, CAEN.
- Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiul urban la nevoile individuale a persoanelor cu handicap N051-2012-Revizuire NP051-2000 aprobat prin Ordinul ministrului Dezvoltării regionale și administrației publice nr. 189/2013.
- Plan urbanistic zonal – Creșă 70 locuri, aprobat prin HCL 200/09.05.2022

## **CAP.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**



## ***2.1. Evoluția zonei***

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în extravilanul Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate, în zona limitrofă UTR 60 – Cimitirul Evreiesc, în proximitatea unei artere importante a orașului – Șoseaua Iașului – în continuarea Bulevardului Mihai Eminescu și Calea Națională.

Se dorește realizarea unui ansamblu urban (pe principiul dezvoltării durabile) capabil să satisfacă exigențele actuale de natură economică, socială, culturală și ecologică, precum și pe acelea ale unei culturi urbane inexistente până acum în planuri urbanistice de până la acest moment, un cartier ce va integra funcțiunea de locuire cu cele de servicii și interes general (învățământ, sănătate, cultură, asistență socială, comerț) în spiritul autosustenabilității din punct de vedere a consumului de energie și resurse și a mobilității urbane durabile.

Proiectul urmărește dezvoltarea infrastructurii locale, dezvoltarea comunității, valorizarea și protejarea mediului natural, iar implementarea acestuia va avea efect direct în dezvoltarea economică a municipiului Botoșani.

Propunerile vor fi în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și cu rezolvarea unor probleme la nivel de imagine urbană.

În vecinătatea amplasamentului se află Unitatea Militară, Cimitirul Evreiesc, o mică zonă cu locuințe private P+1 și P, ANL locuințe pentru tineret (situate în intravilanul municipiului Botoșani) și ansamblu locuințe individuale aflate pe U.A.T. Curtești.

**Elaborarea PUZ va urmări următoarele obiective referitoare la mobilitatea urbană în zona studiată și în relație cu orașul crearea infrastructurii rutiere, pietonale, pentru biciclete și micromobilitate electrică și pentru transportul public astfel:**

- infrastructura rutieră va asigura străzi de categoria 3 (1-2 benzi pe sens) și 4, care să înglobeze circulațiile pietonale aferente și piste de biciclete dimensionate conform normelor europene cu aplicabilitate la nivel național și local. Străzile principale vor avea caracter de bulevard. Părcările vor asigura necesarul minim spre mediu de parcare/garare a vehiculelor dar fără a încuraja utilizarea autoturismelor personale. Vor fi prevăzute cu câte 1-2 stații de încărcare a mașinilor electrice.

- circulațiile pietonale vor fi dimensionate și configurate conform normelor tehnice referitoare la circulația persoanelor cu dizabilități și cu dificultate de deplasare temporară (parinți cu copii și cărucioare pentru copii, bătrâni, persoane care transportă bagaj propriu voluminos, etc)-conform normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ: NP 051/2001

- pentru deplasarea cu bicicleta se va crea rețeaua internă de piste, cu benzi dedicate și parcări de biciclete în zona locuințelor, în stațiile principale de transport public și lângă funcțiunile pentru activități urbane (învățământ, religioase, comerț-servicii, sănătate, zone și spații pentru agrement). Parcarile de biciclete pot fi prevăzute cu stații de încărcare a celor electrice.

- transportul public (TP) în zona studiată va fi propus a se realiza cu vehicule electrice mici și medii în relație directă cu stațiile de transport din oraș. Se vor putea propune unul sau mai multe trasee cu circuit închis, iar unde este posibil cu bandă dedicată, ce vor fi prevăzute cu puncte de intermodalitate cu TP la nivelul orașului și pe cât posibil și cu cel regional. TP va avea adăposturi pentru călători și stații de încărcare a bateriilor în punctele de depou/terminale, după caz. Se va prezenta soluția tehnică de principiu de alimentare a autobuzelor, dar și a altor activități din zonă, luând în considerare și posibilitatea de a se produce energie electrică la nivelul zonei (stații fotovoltaice).



În ansamblul ei, organizarea circulațiilor în interiorul cartierului se va realiza punând accentul pe deplasările nemotorizate în interiorul cvartalelor și pe utilizarea preponderent pentru activități publice în spații deschise (locuri de joacă, scuaruri verzi pentru recreere, trasee pietonale, etc.).

Ca viziune de viitor, luând în vedere tendințele tehnologice actuale, se va avea în vedere posibilitatea ca pe zone restrânse, în zone cu trafic auto minim/restrâns, cu zone de conflict de trafic minime și/sau inexistente, să poată fi prevăzute, în situația devoltării infrastructurii în sistem integrat Smart City, trasee de mini-autobuze autonome ce vor deservi locuitorii zonei în relația acestora cu punctele de interes din zonă (agrement, învățământ, comerț, intermodalitate cu TP oraș).

Documentația va prezenta și va furniza date tehnice referitoare la soiurile de material vegetal ce vor putea fi folosite pentru amenajarea pațiilor verzi, a plantațiilor de aliniament, etc.

De asemenea se vor oferi soluții de principiu de amenajare a spațiilor verzi și publice majore propuse în zona studiată. Vor fi prevăzute zone de agrement simple și complexe, așezate în puncte cheie specifice.

Se vor da soluții de amenajare din punct de vedere al elementelor vegetale, minerale și de apă (luciu de apă, etc)

Se vor face propuneri de amenajare a spațiilor publice principale prin reprezentări tehnice și simulări virtuale.

Iluminatul public va putea fi alimentat din surse de energie produsă în zona studiată. Se vor marca pe plan punctele posibile pentru stații de producere a energiei electrice în funcție de posibilitatea de orientare maximă spre Sud sau pe direcția vânturilor majore pentru instalațiile de producere a energiei.

Se va propune ca apa meteorica să poată fi captată și folosită pentru irigarea spațiilor verzi și pentru spălarea suprafețelor carosabile și pietonale, în perioada caldă a anului și nu numai. Vor fi prevăzute rezervoare de stocare și stații de pompare, amplasate cu respectarea soluțiilor tehnice specifice.

## **2.2. Încadrare în localitate**

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosința actuală de TEREN CURȚI CONSTRUCȚII este situat:

- În extravilanul municipiului Botoșani și parțial în intravilan;
- În vecinătatea UTR 60 Cimitirul Evreiesc;
- Terenul a aparținut Unității Militare ca teren pentru instrucție militară și a fost preluat de Primăria Municipiului Botoșani prin Protocolul nr. 10023 din 15.04.2014 încheiat cu Ministerul Apărării Naționale și aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 96 din 12.02.2014.

Zona și amplasamentul – teritoriul (parcela de referință) supus studiului de față are suprafața totală  $S = 467.384$  mp.

Terenul pe care se va realiza investiția este deosebit de accidentat, prezentând o declivitate accentuată pe direcția nord-est – sud-vest, cu o cădere maximă de nivel de cca 60



m (în zona centrală), manifestată pe o distanță în plan de cca 500 m, dinspre Șoseaua Iașului către acumularea hidrotehnică Curtești.

Zona ce va fi reglementată include două teritorii cu pantă mai mică, în extremitățile nordică și sudică, unde diferența de nivel între punctele cu cote extreme este de doar 35-40 m (pe aceeași distanță în plan de cca 500m). Aceste zone sunt cele mai favorabile construirii, panta lor medie de 10 % fiind compatibilă, în urma unor lucrări locale de sistematizare, cu un regim de dezvoltare urbanistică de tipul celei indicate în temă.

Aceste două zone de platou sunt separate de o vale largă, compusă din două văi mai mici separate de un promontoriu. Versanții acestor văi sunt abrupti și improprii construirii. Văile nu adăpostesc cursuri permanente de apă, însă stagnarea apelor meteorice scurse pe versanți a dus la apariția unei zone mlăștinoase pe fundul văii principale.

În acest moment, zona nu include decât amenajări antropice minimale ale terenului, legate de activitățile militare care s-au desfășurat aici în ultimele decenii. Nu se remarcă procese active naturale de modificare a reliefului (șiroiri, ravenări, alunecări de teren etc.) care să necesite intervenții urgente de combatere.

Amplasamentul studiat este compatibil cu vecinătatea U.T.R. nr. 60 – Cimitirul Evreiesc, se află într-o zonă de dezvoltare conform P.U.G. și R.L.U. Botoșani. Funcțiunea dominantă constă în TAG, dar terenul aparținând armatei a fost înregistrat cu funcțiunea curți construcții.

*În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent are următoarele caracteristici:*

- Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+M, P+1E;
- O pondere semnificativă pe parcelele învecinate o reprezintă Unitatea Militară și Cimitirul Evreiesc.
- Fondul construit existent este reprezentat prin locuințe P, P+M, P+1E și spații comerciale, stații de carburanți, antene radio.
- Echiparea tehnico-edilitară existentă pe str. Șoseaua Iașului:
  - Rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
  - Rețea publică de alimentare cu apă și canalizare;
  - Rețea publică pentru distribuție gaze naturale;
  - Transport urban;
  - Salubritate.
- Va fi asigurat accesul la mijloacele de transport în comun, cu asigurarea a două căi de acces, prevăzute și pentru evacuarea de urgență, în caz de calamități.

*Vecinătăți amplasament:*

NORD – domeniul public al statului român – DN 29B – E58 ;

EST – Limită U.A.T. Botoșani – U.A.T. Curtești;

SUD – teren fără construcții existente, domeniul public aflat în administrarea primăriei Municipiului Botoșani – CF 69962, CF 69963;

VEST – teren fără construcții existente, domeniul public al statului român aflat în administrarea Unității Militare – CF 62139; Cimitirul Evreiesc – domeniu privat.

*Potențialul amplasamentului:*





- Terenul va deveni liber de construcții prin demolarea corpului C1 (construcție anexă – Sc = 33 mp) existent;
- Există toate condițiile geotehnice pentru realizare ansamblu, ca urmare a studiului geotehnic efectuat;
- Există toate condițiile tehnice care să permită realizarea de construcții cu echipare tehnico-edilitară de tip urban;
- Tendințe: odată cu extinderea unor funcțiuni publice funcțiunea dominantă a zonei poate deveni IS și L - locuințe colective P+2E, P+3E.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

- Structura geomorfologică, relieful, hidrologia

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Botoșani 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.

Orasul Botoșani 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 Podișul Sucevei – sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri ( Dealul Sulița) 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 Botoșani.

- Clima

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 unii ani.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord-vest (23,6 %), sud-est(18,7 %), nord (10,7 %), vest (2,1 %), est (1,7 %) și cele dinspre nord – est (6,4 %), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

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.

- Condiții geotehnice

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică constând din executarea unor foraje geotehnice.

Din lucrarile de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- sol vegetal;
- argila prafoasă nisipoasă maronie cu plasticitate mare plastic vârtoasă spre tare, cu trecere în argilă cu filme de nisip cu plasticitate mijlocie plastic vârtoasă;

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată.



- Adâncimea de îngheț

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

- Zonarea seismică

În conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, municipiul Botoșani se încadrează în următorii parametri seismici:

- accelerația terenului  $a_g = 0,20g$ ;
- perioadă de control  $T_C = 0,7$  sec.

- Riscuri naturale

Zona ce face obiectul P.U.Z. nu este expusă unor riscuri naturale.

- Peisaj

Terenul este lipsit de construcții iar suprafața lui este acoperită de vegetație spontană haotică (buruieni și arbuști) ce oferă o imagine dezolantă zonei studiate.

## **2.4. Circulația**

Circulația în zonă se realizează pe Șoseaua Iașului, profil cu 4 benzi de circulație. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- Circulații pietonale: - de tranzit;  
- pentru riverani.
- Circulații carosabile: - de tranzit;  
- generată de funcțiunile din zonă.

Profilul transversal al străzii Șoseaua Iașului se încadrează în categoria de drum național, patru benzi de circulație, aflată în proprietatea municipiului Botoșani.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Datele de identificare din extrasele de carte funciară arată că terenul se află în domeniul public aflat în administrarea Primăriei Municipiului Botoșani, inițiatora a acestui proiect.

Terenul este dobândit prin Actul Normativ nr. 96 din 2014 emis de Guvernul României și prin Protocol 10023 încheiat la data de 15.04.2014 între Consiliul Local Botoșani și Ministerul Apărării Naționale și aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 96 din 12.02.2014.

Indici urbanistici existenți: POT = 0,00%, CUT = 0,00.

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- a. Domeniu public privat al Primăriei Municipiului Botoșani – categoria străzi, terenuri, instituții;
- b. Proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice – cu terenuri curți construcții în intravilan;
- c. Domeniul public al statului român aflat în administrarea Consiliului Local Botoșani – teren curți construcții în extravilan, neconstruit.

## **2.6. Echiparea tehnico-edilitară**



Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

- a. Alimentarea cu apă  
Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă;
- b. Canalizare pluvială  
Zona studiată dispune de rețea publică de canalizare pluvială în zonă;
- c. Rețele pentru energie electrică  
Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu energie;
- d. Rețele pentru termoficare  
Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru transport agent termic;
- e. Alimentarea cu gaze naturale  
Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale;
- f. Rețea publică de telefonie  
Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie.

### **2.7. Probleme de mediu**

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul local de urbanism pentru construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, nu mai puțin de 10% din suprafața terenului.

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containerele specializate amplasate în zona studiată și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului. Având în vedere specificul medical, zona containerelor va fi securizată.


### **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este domeniul public al statului român aflat în administrarea Primăriei Municipiului Botoșani care dorește extinderea orașului Botoșani în această zonă precum și dezvoltarea intercomunitară cu comuna Curtești.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

## **CAP.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

	SOCIETATEA COMERCIALA <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.	<b>REALIZARE ANSAMBLU URBAN          ŞOSEAUA IAŞULUI, MUNICIPIUL          BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

Suprafața terenului studiat în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de **467.384 mp.**

Prin documentația prezentă se va putea reglementa regimul terenului în context cu P.U.G. și R.L.U. Botoșani, astfel încât să se poată clarifica:

- funcțiunea teritoriului;
- determinarea regulilor de construibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale;
- trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.
- traseele existente ale LEA 110KV și 20 KV.

Pe zona analizată au fost efectuate următoarele studii:

- Studiul topografic ce cuprinde planul topografic cu amplasamentele reperelor, liste cu reperi în sistem de referință național - conform anexă la prezenta documentație.
- Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, fișele cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare - conform anexă la prezenta documentație.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea schimbării regimului terenului cât și funcționalitatea acestuia pentru investiția propusă.

Proiectul urmărește dezvoltarea infrastructurii locale, dezvoltarea comunității, valorizarea și protejarea mediului natural, iar implementarea acestuia va avea efect direct în dezvoltarea economică și socială a municipiului Botoșani.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G. Botoșani**

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin CF 68954, CF 63551, CF 68955, CF 69961, terenuri ce dețin categoria de folosință curți construcții. Terenul este liber de orice sarcini, excepție existența unei construcții anexă în suprafață de 33 mp.

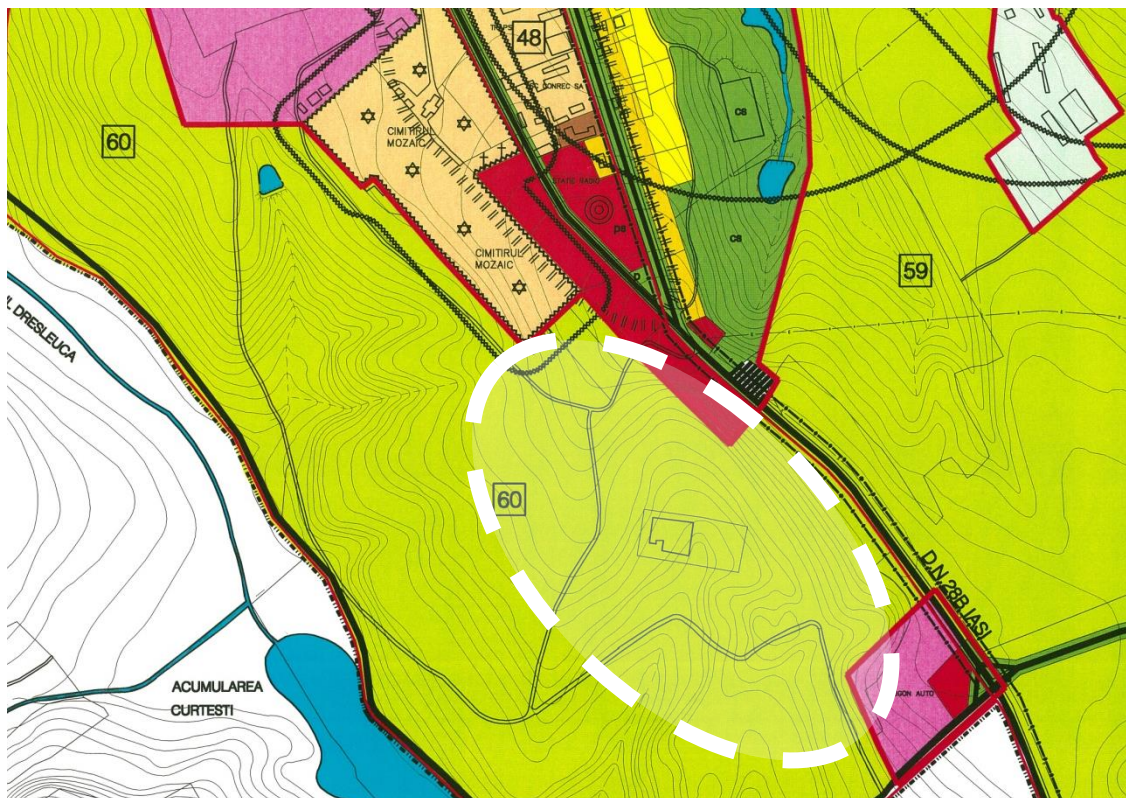
Propunerile vor fi în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și cu rezolvarea unor probleme la nivel de imagine urbană.

U.T.R. 60 are denumirea de Cimitirul Evreiesc, iar Unitatea Militara 01189 definește funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului, S (în intravilan) și TAG (în extravilan). Prin realizarea documentației urbanistice P.U.Z. nu este diminuată funcțiunea cimitirului, zona studiată se învecinează direct cu acesta.

Funcțiuni complementare admise în zonă: pentru teritoriul intravilan: IS, LMu1, LMu2, Pp, GC+TE, CCr, CD; iar pentru teritoriul extravilan: LMrf, A, GC+TE, CCr, TAG, TA, CD.

Funcțiuni interzise în zonă: pentru teritoriul intravilan: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, LIu1, LIu2, I1, I2, A, CCf; iar pentru teritoriul extravilan: IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, LIu1, LIu2, I1, I2, Pcs, CCf, S.

Zona de impozitare – „C”.



La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani prin respectarea condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 751 din 08.10.2021 și R.L.U. aferent P.U.G. Botoșani;
- Asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă respectând indiciii urbanistici;
- Clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent și a compatibilității funcționale propuse conform permisiunilor prevăzute în R.L.U. aferent P.U.G. Botoșani.
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare.
- Statutul juridic și circulația terenurilor.

În temeiul documentație de urbanism P.U.G. și R.L.U. Botoșani aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu cerințele U.T.R. nr. 60, în baza analizei făcute prin documentația de față, corelat cu informațiile și datele despre amplasament este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- Propunerea funcționalității de:
  - IS – instituții publice și servicii de interes general,
  - LI – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,0 m.),
  - Lmu – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 până la 10,0 m
  - P – parcuri și recreere,
  - GC+TE – gospodărie comunală și tehnico-edilitară
  - CC – căi de comunicație.



- A asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerație a vecinilor imediați și a caracterului general al zonei;
- Amplasarea în interiorul parcelei cât și față de construcțiile vecine;
- Procentul de ocupare al terenurilor;
- A sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și a Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, condițiile geotehnice riscuri naturale.

În corelare cu relieful terenului, se vor analiza prevederile studiului geotehnic referitor la limitele de stabilitate, recomandările privind zonele de amplasare a construcțiilor, diferențiat pe regimuri de înălțime și zonele pentru care sunt necesare lucrări de consolidare a versanților. Se vor amenaja zone pentru agrement, recreere, amfiteatre în aer liber, terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii.

Configurația orografică a terenului a condiționat principiile generale de organizare a compoziției urbanistice. Astfel, existența a două terenuri accesibile, cu pante mai mici, separate de o vale relativ abruptă, a condus către ideea organizării a două grupări de clădiri în extremitățile nordică și sudică ale suprafeței amenajabile. Aceste două grupări sunt separate de un amplu spațiu plantat. Regimul mediu de înălțime este relativ scăzut (P – P+3), clădirile mai înalte fiind grupate în zona de contact cu Șoseaua Iașului.

Această compoziție se încadrează în modelul „suburbiei-grădină”, în care densitatea generală este relativ mică și în care zonele plantate (atât cele publice, cât și cele private) au o pondere importantă. S-a încercat menținerea unei părți cât mai consistente din arboretul existent, precum și punerea în valoare a perspectivelor ample pe care configurația și orientarea terenului le generează.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Declivitatea accentuată a terenurilor a condiționat circulațiilor carosabile, pentru care a fost prevăzută o pantă maximă de 10 %. Circulația interioară a ansamblului este organizată separat pentru cele două grupări de clădiri (nord și sud), care sunt legate printr-o singură arteră, cu un profil transversal generos.

Această arteră are și un rol important în schema generală de circulație a municipiului, ea asigurând dublarea șoselei Iașului și legătura cu DN29, în direcția Suceava. În acest fel, ea va putea prelua și o parte din traficul care se desfășoară, în acest moment, pe șoseaua Iașului, traversând centrul mun. Botoșani. Restul circulației interioare a ansamblului are regim de zonă de locuit (25-30 km/h), fiind prevăzută cu amenajări destinate diminuării vitezei (ex. sensuri giratorii).

Proiectul asigură și circulația bicicliștilor, atât adiacent șos. Iașului (prin prevederea unei piste ciclabile în proximitatea ansamblului), cât și în interiorul zonei ce se va amenaja. De asemenea, a fost tratată și problematica transportului public, organizându-se, în zona de nord-est, un terminal pentru autobuze și alte mijloace motorizate de transport în comun.



Zonele de comunicații vor cuprinde următoarele subzone:

CCr – căi de comunicații rutiere și pietonală și construcții aferente:

a) Rețeaua de străzi, alei carosabile și pietonale

Accesul în ansamblu se va realiza prin două puncte de racordare a rețelei stradale propuse la str. Șoseaua Iașului, și anume: un punct de acces pentru zona de platou situată pe latura de N-E a terenului și un punct de acces pentru platoul situat în zona de S-E a terenului.

Documentația propune soluția pentru:

- amplificarea circulației în lungul str. Șoseaua Iașului pe partea dreaptă a sensului de mers spre Iași prin:

- dezvoltarea trotuarului cu o zonă de promenadă și puncte de belvedere;
- realizarea unei piste pentru biciclete.

b) Terminal

Se va propune realizarea unui terminal pentru transportul în comun cu rol de nod intermodal pentru transportul urban / transportul intrajudețean / transportul interjudețean:

- stație pentru transport în comun (peron acoperit);
- punct de informare;
- parcuri pentru mijloace de transport în comun (cca. 5 autovehicole).

CCp – circulație pietonală majoră și piețe civile

Piețele se vor amplasa în centrele de cartier și se vor dimensiona corespunzător cu populația deservită.

- infrastructura rutieră asigură străzi de categoria 3 și 4, străzile principale vor avea caracter de bulevard.
- Parcărilor vor asigura necesarul minim spre mediu de parcare și vor fi prevăzute cu câte 1-2 stații de încărcare a mașinilor electrice.
- circulațiile pietonale vor fi dimensionate și configurate conform normativelor tehnice în vigoare;
- pentru deplasarea cu bicicleta se va crea o rețea internă de piste, de parcuri pentru biciclete;
- transportul public în zona studiată va fi propus a se realiza cu vehicule electrice mici și medii în relație directă cu stațiile de transport din oraș.

În ansamblul ei, organizarea circulațiilor în interiorul cartierului se va realiza punând accentul pe deplasările nemotorizate în interiorul cvartalelor și pe utilizarea preponderent pentru activități publice în spații deschise (locuri de joacă, scuaruri verzi pentru recreere, trasee pietonale).

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**



Zonele interioare ale ansamblului prezintă un grad de segregare funcțională puțin accentuat, ariile rezidențiale (locuințele individuale și colective) fiind separate de activitățile publice (centru de cartier, comerț, culte, zone tehnico-edilitare și de gospodărie comunală).

Suprafața totală de studiu este de 467.384 mp și va cuprinde și PUZ – Creșa cu S = 13.560 mp.

De comun acord cu inițiatorul prezentului studiu s-au propus următoarele criterii de organizare pe amplasament:

- Zonificarea funcțională a terenului;
- Stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte Codul Civil, Legislația specifică în domeniul construcțiilor și R.L.U.B. al P.U.G. Botoșani;
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T. și C.U.T., număr de niveluri întregi, regim de înălțime;
- Modul în care se poate asigura infrastructura tehnico-edilitară corespunzătoare funcțiunilor noi propuse.

a. Destinația parcelei – zonificare, funcțiuni propuse:

**LI** - Zonă rezidențială pentru clădiri cu mai mult de 3 niveluri, blocuri de locuit P+3.

**Lmu** – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 până la 10,0 m

**IS** – zonă de instituții publice și servicii de interes general

**P** – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere

**CC** – Căi de comunicație și construcții aferente

**GC+TE** – zonă de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare.

b. Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.				
Str. Șoseaua Iașului nr. fn, mun. Botoșani, jud. Botoșani				
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT E/P	
Suprafața totală teren	467.384 mp	467.384 mp	100 %	100 %
Zona IS	0 mp	40.500 mp	0 %	8,67 %
Zona LI	0 mp	148.870 mp	0 %	31,85 %
Zona Lmu	0 mp	53.300 mp	0 %	11,40 %
Zona GC+TE	0 mp	10.550 mp	0 %	2,26 %
Zona P - parc	0 mp	200.604 mp	0 %	42,92 %
PUZ aprobat – creșă	0 mp	13.560 mp	0 %	2,90 %
POT existent = 0,00 %		POT propus = max 45%		
CUT existent = 0,00		CUT propus = 0,9 – 1,5		

### 3.5.1. Regim de înălțime propus

- Construcții durabilă de importanță normală B+C;
- Clasa de importanță și expunere la cutremur a III-a;





- Gradul de rezistență la foc I;
- H streșină maxim = 12,00 m;
- H nivel = 2,8 m;
- H maxim = 15,00 m.

### 3.5.2. Regim de aliniere propus

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limite astfel:

- față de aliniament – min. 5,00 m;
- față de limitele laterale și posterior – 3,00 m.
- Condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor cuprinse în R.L.U. Botoșani;
- Se va păstra o distanță de 10,00 m din axul drumului care va deservi drept zonă de protecție a acestuia;
- Distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art. 22, P118/1-2013);
- Distanțelor minime din Codul Civil.

### 3.5.3. Modul de utilizare al terenului

POT maxim = 45%.

CUT maxim = 0,9 – 1,5.

Nr. niveluri = max 4.

## 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate clădirile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare publice care se vor executa în cadrul ansamblului (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale). Organizarea acestor rețele se va adapta schemei generale de organizare urbanistică a ansamblului, în grupări distincte, autonome și din punct de vedere al utilităților.

### Alimentarea cu apă

- Pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din Șoseaua Iașului.
- Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
- Proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

### Canalizare



- Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1,5 metri față de clădire.
- Apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă (Șoseaua Iașului), cu ajutorul unor stații de pompare.
- În viitor tot ansamblul de locuințe va fi racordat la stația de epurare care va fi executată pe râul Dresleuca împreună cu comuna Curtești.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

- Rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar destinației spațiului construit.
- În zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public.
- Obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă.
- Rețelele se realizează cu cabluri subterane.

#### **Alimentarea cu căldură**

- Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze de la Șoseaua Iașului.

#### **Telecomunicații**

- Se prevede racordarea la rețelele mobile și fixe din zonă.

#### **Gospodărie comunală**

- Sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale.
- Se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

### **3.7. Protecția mediului**

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

Protecția apelor – evacuarea apelor uzate rezultate se va realiza prin colectarea printr-o canalizare internă ce va fi dirijată în rețeaua existentă.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor – nu vor fi produse zgomote și vibrații.

Protecția solului și a subsolului – funcțiunea nu produce noxe care să polueze solul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatică – nu vor fi afectate flora, fauna, terestră sau acvatică, monumente ale naturii/ arii protejate; vor fi amenajate în incinta parcelelor spații verzi, alei pavate, arbuști ornamentali.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament – deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spațiul special amenajat existent în zona studiată în cadrul P.U.Z. cu acces carosabil și se vor transporta de operatorul autorizat. Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.

Se vor propune măsuri imediate pentru scurgerea apelor meteorice prin: sistematizarea verticală propusă pentru teren, drumuri, etc.

Zona de studiu nu prezintă factori de risc natural.



Amenajarea peisagistică a parcului se va face conform unui studiu peisagistic separat. Suprafața parcului va fi integrată în Registrul Spațiilor Verzi a municipiului Botoșani.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Conform:

1. LEGEA nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010 (actualizată) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local art.1. li. j)- sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

- **lucrări de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională, pentru construcții administrative, sociale și culturale, de sănătate, învățământ și sport, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora;**

2. LEGEA nr. 114/1996 Lucrările privind clădirile și terenurile necesare pentru construirea de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu excepția caselor de vacanță, sunt de utilitate publică.

Pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse prin documentație, se propune exproprierea unui teren aflat în proprietate privată a S.C. Agritehnica Service SRL și improprietărirea acestuia cu un teren aflat în partea de nord a amplasamentului studiat (schimb de terenuri) – conf. planșei reglementări urbanistice A03.

Profilele stradale existente și propuse permit amplasarea infrastructurii rețelelor de utilități.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	Național	Județean	Local
<b>Instituții publice și servicii</b>			
1. Toate construcțiile edificate prin ANL			X
<b>Căi de comunicație</b>			
1. Str. Șoseaua Iașului		X	
2. Linii electrice aeriene		X	

## **CAP.4. MĂSURI ÎN CONTINUAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**4.1.** Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural-constructiv cât și a gradului de utilizare a zonei.

**4.2.** P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit lotizarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. Botoșani. Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează amplasarea de construcții noi.

**4.3.** Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată până la preluarea acestora în P.U.G și R.L.U. Botoșani.

	SOCIETATEA COMERCIALA <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.	<b>REALIZARE ANSAMBLU URBAN          ŞOSEAUA IAŞULUI, MUNICIPIUL          BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

**4.4.** Se va respecta procedura de consultarea a populației: Legea nr. 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

**4.5.** BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este Administrația Teritorială, devenind bun public după aprobarea în Consiliul Local și preluarea obiectivului de la ANL.

**4.6.** P.U.Z. și R.L.U. odată aprobate reprezintă DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.

Întocmit,  
 Arh. Urb. Tulbure Mihai