

PROIECT 485/ 2024

ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE  
MAISTRUC VALENTIN-IONUȚ ȘI MAISTRUC IOANA (SOȚI)  
STR. PECO, nr. 17, CF/NC69381, mun. Botoșani, jud. Botosani  
P.U.Z.

BENEFICIAR:  
AMPLASAMENT:  
FAZA:

# ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

**BENEFICIAR: MAISTRUC VALENTIN-IONUȚ ȘI MAISTRUC IOANA (SOȚI)**

**AMPLASAMENT:**

STR. PECO, nr. 17, CF/NC69381, mun. Botoșani, jud. Botosani

**PROIECTANT GENERAL: SC ARHIDESIGN CENTER SRL**

**COORDONATOR URBANISM: Arh. Mihai Tulbure**

**Proiect nr. 485/2024 FAZA PUZ**

**Martie 2024**

PROIECT 485/ 2024

ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE  
MAISTRUC VALENTIN-IONUȚ ȘI MAISTRUC IOANA (SOȚI)  
STR. PECO, nr. 17, CF/NC69381, mun. Botoșani, jud. Botosani  
P.U.Z.

BENEFICIAR:  
AMPLASAMENT:  
FAZA:

**LISTA DE RESPONSABILITATI SI SEMNATURI**

***PROIECTANT GENERAL: S.C. ArhiDesign Center S.R.L.***

Sef Proiect: arh. Haralamb Constantin  
Arhitectura: arh. Haralamb Constantin  
Urbanism: arh. Tulbure Mihai  
Edilitare: ing. Filip Vasile

## **VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE**

### ***I. PIESE SCRISE***

Foaie de garda Colectiv de elaborare  
Borderoul general al P.U.Z.

### **Cuprinsul memoriului de prezentare**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Scopul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### ***I. DISPOZIȚII GENERALE***

#### ***1. Rolul RLU***

***2. Baza legală a elaborării:*** se vor enumera documentele care au stat la baza RLU (acte normative, studii etc).

**3. Domeniul de aplicare: Unitățile Teritoriale de Referință (UTR)****II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

**4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

**5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

**6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.**

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor.**

**8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.**

**9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.**

**III. Zonificare funcțională****11. Unități și subunități funcționale****IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.****II. PIESE DESENATE**

Nr.crt.	COD	PLANSA	SCARA
1	A.01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1 : 2000
2	A.02	SITUATIA EXISTENTA	1 : 500
3	A.03	REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 500
4	A.04	CIRCULATIA TERENURILOR	1 : 500
5	A.05	REGLEMENTARI EDILITARE	1 : 500

PROIECTANT GENERAL  
**SC ARHIDESIGN CENTER SRL**

Sef proiect,  
**arh. Haralamb Constantin**

Urbanist,  
**arh. Tulbure Mihai**

# VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării

#### PLAN URBANISTIC ZONAL:

#### „ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE”

- Titular

#### MAISTRUC VALENTIN-IONUȚ ȘI MAISTRUC IOANA (SOȚI)

- Beneficiar

#### UAT MUNICIPIUL BOTOȘANI

- Proiectant general & urbanism

#### SC ARHIDESIGN CENTER SRL

Șef proiect - arh. Haralamb Constantin

Proiectat - arh. Haralamb Constantin

Coordonator Urbanism: - arh. Tulbure Mihai

- Subproiectanti, colaboratori

#### *Instalații*

Ing. Filip Vasile

- Data elaborării

#### MAI 2024

### 1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Botoșani, Jud. Botosani, Str. Peco, nr. 17, CF/NC69381, în vederea realizării obiectivului: “ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE”.

Investiția analizată s-a considerat necesară și oportună pentru ca propune

reglementarea zonei funcționale de tip I2 – subzonă predominantă cu unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională LMu1(parțial), LMu2(parțial), stabilite prin PUG Botoșani, corespunzător subzonei existente și propuse pentru amplasamentul studiat de LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială, cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), prin organizarea coerentă a teritoriului studiat în scopul asigurării infrastructurii necesare unei bune funcționări a acestui tip de funcțiune.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de construibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementarilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în intravilanul municipiului Botoșani, jud. Botosani, str. Peco, nr. 17, CF/NC69381, teren arabil, UTR 56, zona funcțională de tip I2 – subzonă predominantă cu unități industriale, depozite și transport, combinată cu subzona funcțională LMu1(parțial) și LMu2(parțial).

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI STUDII DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z. + R.L.U.**

Sursele de documentare ce se vor utiliza vor fi:

- prevederile P.U.G. + R.L.U aprobate cu Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria municipiului Botosani cu nr. 434 / 02.07.2024
- planuri cadastrale actualizate;
- planul topografic reactualizat, care furnizează informații privitoare la:
  - suprafața terenului, forma în plan, panta și dimensiunile parcelelor;
  - tipologia și dispunerea terenului în zonă;
  - evidențierea fondului construit existent, cu relațiile și intercondiționările realizate în timp;
  - poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;

- avize de la deținătorii de utilități din zonă;
  - studiul geotehnic, care furnizează informații privitoare la:
    - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic;
    - caracteristici geotehnice: stratificația terenului, adâncimea apei subterane, parametri seismici, adâncimea de îngheț, asigurarea stabilității și inundabilitatea, accidente teren,
    - condiții de fundare, soluții constructive recomandate.

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

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată s-a dezvoltat mult în ultimii ani pe terenurile învecinate, dezvoltându-se construcțiile de locuințe unifamiliale. Pe terenul studiat s-au făcut lucrări de agricultură.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Botoșani, județul Botoșani.

Tipuri de subzone funcționale - zona funcțională de tip I2 – subzonă predominantă cu unități industriale, depozite și transport, combinată cu subzona funcțională LMu1(parțial) și LMu2(parțial).

Amplasamentul alocat de beneficiarul obiectivului este situat în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 56, identificat prin CF/NC 69381 conform Extras Carte Funciara aferent imobil studiat – 4625mp din măsurători (4981mp din acte) cu acces din str. Peco nemodernizată, cu piatră spartă și cu dimensiuni variabile de aproximativ 9,42m fiind proprietate a municipiului Botoșani identificată prin CF/NC66040, domeniul public în curs de definire și modernizare.

Terenul studiat pentru întocmire P.U.Z. este proprietate privată a soților Martiniuc Valentin – Ionuț și Maistruc Ioana.

Suprafața terenului alocat este de 4625mp din măsurători (4981mp din acte), forma terenului este dreptunghiulară, cu laturile lungi de cca.148,48 m iar cele scurte de cca. 31,12 m.

Terenul prezintă pe două laturi căi de circulație și are următoarele vecinătăți:

- pe latura de NORD - EST – str. Peco CF/NC66040 – drum public
- pe latura de NORD - Vest – cale de acces privată CF/NC56569 – drum privat ce asigură accesul la parcelele CF/NC56264, CF/NC56265, CF/NC56266, CF/NC56267 și CF/NC56268.
- pe latura de SUD -VEST – proprietăți private CF/NC56268 și teren proprietate UAT Botoșani neintabulat
- pe latura de Sud -EST – proprietate privată CF/NC69488

**Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.**

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

S-a evidențiat în analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcelă. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă slab construită.

Tipuri de subzone funcționale în UTR 56, zona funcțională de tip I2 – subzonă predominantă cu unități industriale, depozite și transport, combinată cu subzona funcțională LMu1(parțial) și LMu2(parțial). Funcțiunea dominantă în UTR56 este I1, iar funcțiunile complementare admise sunt IS, LMu, Llu1, I2, Pp, Gc+TE și CCr, conform PUG Botoșani.

Terenul care se studiază nu este momentan construit, iar vegetația este spontană. În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenul studiat este folosit în mod judicios, datorat faptului că nu mai există activitate.

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

### 2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat este delimitat pe latura de Nord-EST de Str. Peco nemodernizată, cu piatră spartă și cu dimensiuni variabile de aproximativ 9,40m fiind proprietate a municipiului Botoșani identificat prin CF/NC66040, domeniul public în curs de definire și modernizare. pentru care s-a proiectat un acces rutier în incintă prin intermediul unui drum colector.

Accesul rutier de intrare/iesire se va realiza din Str. Peco prin intermediul unui drum colector propus. Profilul stradal propus va deservi parcelarea pe două părți, va fi format din partea carosabilă bidirecțională cu lățimea de 7.00 m și trotuare pe ambele părți de 1,50m, conform Relementări Urbanistice – planșa A03.

Declivitatea proiectată accesului în sens longitudinal va fi de 2% spre marginea părții carosabile a drumului colector propus.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesul rutier asigură preluarea fluxurilor propuse.

Traficul atras de obiectivul studiat se ridică la maxim 12 autoturisme/zi.

Accesul auto, cât și cel pietonal la amplasamentul studiat, se realizează din Str. Peco din partea de Nord-EST a terenului .

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale să fie dirijate prin canale și rigole de scurgere la rețeaua publică a municipiului.

Circulațiile de incintă, platformele și trotuarele vor fi din pavele autoblocante de beton iar suprafața carosabilă va fi încadrată cu borduri mari din beton.



**2.5. OCUPAREA ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR**

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe STR. PECO, nr. 17, CF/NC 69381, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea nord-vest a municipiului Botoșani, în UTR 56.

- parcela nr. Cad 69381, nr.C.F. 69381 în suprafață de 4.625 mp(4.891mp din acte);

NR. CAD	SUPRAFAȚA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ
69381	4625mp	Teren arabil
<b>TOTAL</b>	<b>4981 mp</b> (suprafața totală conform acte)	

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ**

NR. CAD	CONSTRUCȚII - Sc	S <sub>CD</sub>
parcela Nr. cad 69381	0 mp	0 mp
4625 mp	<b>TOTAL S<sub>CD</sub></b>	<b>0,00 mp</b>

- **S teren** = 4625 mp
- **Sc existent** = 0,00 mp
- POT existent = 0.00%
- CUT existent = 0.00

Terenul prezinta pe două laturi, cai de circulație si are următoarele vecinătăți:

- pe latura de NORD - EST – str. Peco CF/NC66040 – drum public  
- pe latura de NORD - Vest – cale de acces privată CF/NC56569 – drum privat ce asigură accesul la parcelele CF/NC56264, CF/NC56265, CF/NC56266, CF/NC56267 și CF/NC56268.

- pe latura de SUD - VEST – proprietăți private CF/NC56268 și teren proprietate UAT Botoșani neintabulat

- pe latura de Sud - EST – proprietate privată CF/NC69488

Regimul juridic al terenurilor este specificat în planșa A.05 – Circulația Terenurilor și cuprinde – terenuri private ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri aparținând domeniului public.

**Folosință actuală:** categorie de folosință – teren arabil;

**2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiata are acces carosabil si pietonal din Str. Peco nemodernizată, din piatră spartă și cu dimensiuni variabile de aproximativ 9,40m fiind proprietate a municipiului Botoșani identificat prin CF/NC66040, domeniul public în curs de definire și modernizare.

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

- retele distributie energie electrica – adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent Str. Peco - CF/NC66040;

- rețele alimentare cu apa potabila - adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent Str. Peco - CF/NC66040;
- rețele canalizare menajera - adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent Str. Peco - CF/NC66040;
- rețele alimentare cu gaze naturale - adiacent CF/NC53080, în vecinatatea amplasamentului studiat;
- servicii de salubritate – contract firma specializată;

Realizarea tuturor rețelelor edilitare privind alimentarea cu apa, canalizarea și evacuarea deșeurilor, necesare funcționării obiectivului propus, vor fi asigurate prin grija beneficiarului.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

S-a evidențiat în analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcelă. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă slab construită dar în curs de refuncționalizare, evidențiind astfel necesitatea obținerii informațiilor asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

Terenul care se studiază nu este momentan construit, vegetația din zona este spontană, și este încadrat pe laturile lungi NV și SE de două zone rezidențiale cu locuințe unifamiliale, recent configurate.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare, singurele construcții cu caracter industrial fiind halele de depozitare mobilă amplasate la o distanță de 18m spre SV, UAT Mihai Eminescu.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului.

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

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

În momentul de față, municipiul Botoșani, este într-o continuă dezvoltare, Primăria jucând un rol important în acest sens, în vederea dezvoltării zonelor rezidențiale.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Investitia se va realiza în baza studiilor topografice efectuate de SC ALMA RAILROAD SRL și studiu geotehnic realizat de S.C. GEOFORAJ SRL Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și studiu geotehnic verificat Af figurează la anexe.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare la data întocmirii acestuia, prezintă un teren acoperit cu strat de umplută eterogenă (pământ argilos cu moloz, pietriș și rare fragmente de cărămizi), gros de cca, 1,80/2,00m. Din litologia formată din argile cafenii și gălbui, cu concrețiuni calcaroase, plastic vârtoasă.

Se recomandă îndepărtarea stratului de umplutură eterogenă existent pe întreaga lui grosime, iar fundarea se recomandă direct pe stratul de argilă, interceptat sub adâncimea de 1,80/2,00m.

*Potențialul și avantajele zonei:*

- Realizarea unor programe de regenerare urbană prin refuncționalizarea zonei cu specific de industrie raportat la cerințele de dezvoltare actuală;
- Dezvoltare urbană coerentă;
- Investițiile realizate nu vor influența calitatea factorilor de mediu.
- Realizarea utilităților edilitare pe amplasamentul investiției propuse, prin racord la rețelele existente în zonă.
- Existența rețelelor edilitare.

*Prioritățile de acțiune:*

- se propune realizarea unui acces carosabil în partea de Nord-Est a terenului din str. Peco, domeniul public în curs de definire și modernizare;
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate.

Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ

DOCUMENTE ANEXE	EMITENT	NR. / DATA
<b><i>Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura</i></b>		
Alimentare cu energie electrică	Delgaz Grid	
Aviz telefonizare	Orange Romania	
<b><i>Alte avize/acorduri privind</i></b>		
Aviz Oportunitate	Primaria mun. Botoșani	
Aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și Aviz securitate la incendiu pentru amplasare in interiorul parcelei	ISU Botosani	
Aviz poliția rutieră	IPJ Botoșani	
Aviz Comisia de sistematizare a circulației	Primaria mun. Botoșani	

<b>Alte avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora</b>		
<b>Studii de specialitate</b>		
Ridicare topografică cu viza OCPI	SC ALMA RAILROAD SRL	
Studiu geotehnic		
Aviz CTATU	Mun Botosani	
Plan Urbanistic Zonal intocmit conform "Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadru al PUZ" indicativ GM – 010-2000, cu avizele/acordurile si autorizatiile stabilite in avizul de oportunitate	SC ARHIDESIGN SRL	

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ-ul se desprind următoarele concluzii:

- se va ține seama de recomandările studiului geotehnic;
- se vor respecta distanțele de protecție față de rețelele existente conform avizelor anexate la prezența documentație.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea lotizării terenului proprietate privată pentru "construire locuințe unifamiliale", amplasamentul studiat fiind în STR. PECO, nr. 17, CF/NC69381, mun. Botoșani, jud. Botosani.

Conform Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Botoșani, STR. PECO, nr. 17, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 56, identificat prin CF/NC 69381 conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 4625mp din măsurători (4981mp din acte).

Teren având categoria de folosință arabil, parcela se află în intravilan: UTR 56 - zona funcțională de tip I2 – subzonă predominantă cu unități industriale, depozite și transport, combinată cu subzona funcțională LMu1(parțial) și LMu2(parțial). Funcțiunea dominantă în UTR56 este I1, iar funcțiunile complementare admise sunt IS, LMu, Llu1, I2, Pp, Gc+TE și CCr, conform PUG Botoșani.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Pentru toate construcțiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

Studiile geotehnice și de stabilitate realizate în zonă au evidențiat următoarele aspecte generale:

- clima: macroclimat temperat continental, subzona silvostepă și stepă, cu accente specifice de climat umed și răcoros;
- adâncime apă subterană 5.80 m, fără epuismenț;
- adâncime max de îngheț: 0,90 -1,10 m;
- valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure  $a_g = 0,15g$
- perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns  $T_c = 0,7s$

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIE

#### CIRCULATIA CAROSABILA

Accesul rutier de intrare/iesire se va realiza din Str. Peco prin intermediul unui drum colector propus. Profilul stradal propus va deservi parcelarea pe două părți, va fi format din partea carosabilă bidirecțională cu lățimea de 7.00 m și trotuare pe ambele părți de 1,50m, conform Relementări Urbanistice – planșa A03.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesul rutier asigură preluarea fluxurilor propuse.

Declivitatea proiectată accesului în sens longitudinal va fi de 2% spre marginea părții carosabile a drumului colector propus.

Traficul atras de obiectivul studiat se ridică la maxim 12 autoturisme/zi.

Accesul auto, cât și cel pietonal la amplasamentul studiat, se realizează din Str. Peco din partea de Nord-Est a terenului.

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale să fie dirijate prin canale și rigole de scurgere la rețeaua publică a municipiului.

Circulațiile de incintă, platformele și trotuarele vor fi din pavele autoblocante de beton iar suprafața carosabilă va fi încadrată cu borduri mari din beton.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1 Localizarea obiectivului analizat

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme.

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea realizării obiectivului "ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE", amplasamentul studiat fiind în intravilanul Mun. Botoșani, STR. PECO, nr. 17, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani,

UTR 56, identificat prin CF/NC 69381 conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 4625mp din măsurători (4981mp din acte).

Terenul prezinta pe trei laturi cai de circulație auto si are următoarele vecinătăți:

- pe latura de NORD - EST – str. Peco CF/NC66040 – drum public
- pe latura de NORD - Vest – cale de acces privată CF/NC56569 – drum privat ce asigură accesul la parcelele CF/NC56264, CF/NC56265, CF/NC56266, CF/NC56267 și CF/NC56268.

- pe latura de SUD - VEST – proprietăți private CF/NC56268 și teren proprietate UAT Botoșani neintabulat

- pe latura de Sud - EST – proprietate privată CF/NC69488

Accesul auto și pietonal către loturile propuse se realizează din str. Peco, CF/NC 66040 - drum public.

### **3.5.2 Bilanț teritorial, indici urbanistici**

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea realizării obiectivului “ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE”, amplasamentul studiat fiind în intravilanul Mun. Botoșani, str. PECO, nr. 17.

Prin certificatul de urbanism se solicita elaborarea unui PUZ, datorită necesității reglementării parcelării propuse în concordanță cu prevederile PUG și RLU Botoșani aprobate pentru subzona LMu1 - exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare).

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- profilele transversale ale străzilor la care se aliniază parcelele propuse și asigurarea vizibilității

- regimul de înălțime al construcțiilor (existente și propuse)
- distanțe adecvate, de bună vecinătate față de vecinătăți
- zone de protecție a rețelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compoziționale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin “limita zonei de construire” (limita edificabilului) indică limita maximă admisibilă de construire pe toate direcțiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situațiile rezultate concret la construire.

Regimul de înălțime propus, pentru subzona LMu1 - exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), este maxim P+2E, cu H max. cornișă / atic de 10,00m.

Limita zonei de construire (edificabilul) pentru loturile destinate construirii de locuințe

unifamiliale, au următoarele retrageri față de limitele parcelelor definite:

- 5,0m de la aliniamentul propus,
- 2,00m față de limitele laterale, cu posibilitatea de a se alipi două construcții pe o limita de proprietate comună, în condițiile prevăzute de Codul Civil,
- 2,00m față de limita posterioară.

În consecință, se înaintează spre aprobare un PUZ, precedat de documentația pentru obținerea avizului de oportunitate, în vederea reglementării noilor prevederi, cu următoarele propuneri urbanistice:

- funcțiuni complementare admise conform art 7.3.1.3 din RLU aferent PUG după cum urmează:
  - pe parcele distincte sunt: **LI**, **IS** (cu excepția ISsp), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp**, **GC+TE** (necesare folosințelor din subzonă), **CCp**
  - pe aceeași parcelă cu locuințele: **IS** (cu excepția Isi,ISsp), **I** (prestări servicii și ateliere nepoluante cu maxim 5 salariați), **GC+TE** (necesare folosințelor din subzonă).

#### ***Dimensiunile și forma terenului în plan:***

- Terenul identificat prin CF/NC69381, are forma relativ rectangulară:
  - latura de Nord –Est are lungimea de 31,12 m;
  - latura de Nord - Vest are lungimea de 148.48 m;
  - latura de Sud-Vest are lungimea de 31.18 m;
  - latura de Sud -Est are lungimea de 149.97 m;

***Suprafața edificabilă stabilită pentru fiecare parcelă constructibilă este definită conform planșei A.03 – Reglementari Urbanistice astfel:***

- 5,0m de la aliniamentul propus,
- 2,00m față de limitele laterale, cu posibilitatea de a se alipi două construcții pe o limita de proprietate comună, în condițiile prevăzute de Codul Civil,
- 2,00m față de limita posterioară.

**Amplasarea construcțiilor (clădiri) se va realiza exclusiv în interiorul zonelor edificabile stabilite pe fiecare parcelă destinată construirii.**

***Înălțimea maximă admisă pentru toate construcțiile este de 10,00m, măsurată la partea superioară a cornișei / aticului (grinda de bază a acoperișului), față de CTS.***

#### ***Aspectul exterior al clădirilor***

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvate, specifice zonelor rezidențiale. Aceste aspecte vor fi reglementate și supuse spre avizare la faza DTAC.

**Spații libere și spații plantate**

Spațiile libere, neconstruite, și care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

**Împrejmuiri**

Se vor realiza conform specificului zonelor rezidențiale și a reglementărilor din Certificatul de Urbanism, atât ca înălțime cât și amplasare.

**Bilanț teritorial propunere (Plansa A.03)**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientului de utilizare a acestuia (CUT) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația construcțiilor și regimul de înălțime.

Pentru zona studiată având funcționalitatea teren propus pentru subzona exclusiv rezidențială, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi:

- P.O.T max. = 35% ;
- C.U.T max. = 1.0

**Reglementarea suprafeței de 4625,00 mp prin lotizarea coerentă în concordanță cu cerințele urbanistice specifice subzonei funcționale existente - LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, conform R.LU.B. Botoșani.**

- Indicatorii ce caracterizează modul de ocupare al amplasamentului studiat:

CF/NC 69381	EXISTENT		PROPUS LMu1		PROPUS CCr	
	suprafața	procent	suprafața	procent	suprafața	procent
TEREN	4625,00	100,00 %	4065,00	87,89%	560,00	12,11%
SPAȚIU VERDE – CURȚI CONSTRUCȚII	4625,00	100,00 %	2150,25	52,90%	-	-
PIETONAL si CAROSABIL	0,00	0,00%	492,00	12,10%	560,00	12,11%
CONSTRUCȚIE Sc	0,00	0,00%	1422,75	35,00%	-	-
CONSTRUCȚIE Scd	0,00	0,00%	4065,00	1,00	-	-
<b>P.O.T.</b>	<b>0,00%</b>		<b>35,00%</b>		<b>12,11%</b>	



<b>C.U.T.</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>	<b>-</b>
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b>	<b>--</b>	<b>P+2E</b>	<b>-</b>

- Indicatorii ce caracterizeaza modul de parcelare al studiat amplasamentului si ocupare a parcelelor destinate construirii:

LOT 1 propus CCr – 560,00mp			
Loturi propuse destinate construirii – LMu1	Suprafața construita maxim admisă	Suprafața construita desfășurată maxim admisă	POT max
LOT 2 – 593mp	207,55 (propus 144,0mp)	593,00	35%
LOT 3 – 600mp	210,00 (propus 144,0mp)	600,00	35%
LOT 4 – 600mp	210,00 (propus 144,0mp)	600,00	35%
LOT 5 – 600 mp	210,00 (propus 144,0mp)	600,00	35%
LOT 6 – 600mp	210,00 (propus 144,0mp)	600,00	35%
LOT 7 – 1072mp	375,20 (propus 144,0mp)	1072,00	35%

### **3.5.3 Construcții și arhitectură**

Locuințele unifamiliale propuse vor fi realizate cu materiale moderne, cu respectarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor conform legii nr.372/2005, în timpul lucrărilor de construire menținându-se cerințele obligatorii potrivit normelor și legilor în vigoare, și vor cuprinde:

- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- PLATFORME EUROPUBELE DESEURI – pe fiecare lot destinat construirii;
- ZONA VERDE CU PLANTATII;
- CIRCULATII AUTO ȘI PIETONALE – pentru asigurare accesului la parcelele propuse și de incină;
- GARD ÎMPREJMUITOR.

Construcțiile, ce urmează să se edifice pe amplasamentul menționat se încadrează în categoria de importanță „D” – importanță redusă, clasa de importanță IV, conform H.G.R. 766/1997.

Propunerea de mobilare respectă distanțele legale față de limitele parcelelor propuse destinate construirii și, de asemenea, respectă distanțele de siguranță normate conform NP118/2018.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

rețele distributie energie electrica – adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent Str. Peco - CF/NC66040;

- rețele alimentare cu apa potabila - adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent Str. Peco - CF/NC66040;

- rețele canalizare menajera - adiacent amplasamentului studiat, pe domeniul public aferent Str. Peco - CF/NC66040; - rețele alimentare cu gaze naturale - adiacent CF/NC53080, în vecinatatea amplasamentului studiat;

- servicii de salubritate – contract firma specializată de salubritate;

Propuneri de racordări la rețelele tehnico-edilitare:

#### **3.6.1 Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate**

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin extinderea rețelei existente pe domeniul public aferent str. Peco - CF/NC66040 localizat in partea de Nord-Est a terenului studiat.

Apele uzate menajere ce provin de la locuințele propuse se vor evacua în rețeaua de canalizare existentă în profilul str. Peco - CF/NC66040.

Apele pluviale se vor dirija gravitațional către spațiile verzi amenajate cu sistem de drenaj aferente parcelelor destinate construirii.

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

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua publică, conform soluției indicate de S.C. E-ON S.A., în proiectul faza "Studiu de soluție" ce se va întocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din rețeaua publică, se recomanda a se realiza in sistem ingropat.

***NOTĂ: Proiectarea la fazele următoare și execuția instalațiilor speciale se va face de către firme specializate pe aceste tipuri de instalații și care sunt autorizate să execute aceste instalații.***

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Sub aspect ecologic, prin exploatarea locuințelor propuse nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice.

Se va respecta Ordinul nr. 119/14.02.2014 privind normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Amenajari si dotari pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor - având în vedere specificul rezidențial propus nu este nevoie de amenajari si dotari pentru protectia împotriva zgomotului si vibratiilor

#### **3.7.1 Protecția împotriva radiațiilor**

*Obiectivul de investiție prezentat spre analiză nu va avea surse radioactive.*

### **3.7.2 Protecția solului și subsolului**

Prin respectarea normelor, a tehnologiilor de execuție și a materialelor din proiect, atât în timpul execuției cât și după darea în exploatare nu vor fi surse de poluare pentru sol și subsol.

Pe durata lucrărilor nu se vor arunca, incinera, depozita pe sol și nici nu se vor îngropa deșeurile menajere (sau alte tipuri de deșeurile – anvelope uzate, filtre de ulei, lavete, recipiente pentru vopsele etc.); deșeurile se vor depozita separat pe categorii (hârtie; ambalaje din polietilenă, metale etc.) în recipiente sau containere destinate colectării acestora.

În timpul execuției lucrărilor de montaj solul fertil de pe culoarul de lucru va fi depozitat separat de restul pământului rezultat din săpătura, iar la încheierea lucrărilor se va recoperți pe traseu în scopul readucerii terenului la categoria de folosință inițială.

În timpul exploatării se vor lua toate măsurile astfel încât să se evite poluarea solului.

În faza de execuție a construcțiilor propuse, singurele surse potențiale de poluare a solului și subsolului sunt scurgerile accidentale de produse petroliere ale utilajelor și echipamentelor folosite. Acestea vor fi evitate prin delimitarea clară a terenului alocat organizării de șantier.

În perioada de funcționare - nu există posibilitatea poluării solului, platforma de depozitare deșeurilor fiind betonată.

Canalizarea apelor tehnologice și a apelor pluviale va fi în bună stare de funcționare, evacuarea apelor uzate se face prin evacuare în rețeaua de canalizare propusă a se extinde. Deșeurile menajere sunt colectate în europubele, pentru a fi preluat de serviciul specializat cu care beneficiarul are contract. Pe perioada de exploatare, se va asigura monitorizarea permanentă a instalațiilor interioare de canalizare, prin personal calificat și revizia lor periodică, înlocuirea pieselor degradate care pot determina scurgeri, infiltrații nedorite.

Prin proiectul propus nu vor fi afectate: populația, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul și interrelațiile dintre acești factori, în imediată apropiere a obiectivului nu există monumente ale naturii și arii protejate.

### **3.7.3 Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Zgomotul perceput în zonă provine de la sursele mobile (autovehicule), care tranzitează zona, nu depășește valoarea admisibilă a nivelului de zgomot echivalent pentru străzi, conf. STAS 10009-1988, de 65 dB.

#### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor se vor depozita separat pe categorii (hârtie; ambalaje din polietilenă, metale, lavete, etc.) în recipiente sau containere destinate colectării acestora.

Deșeurile menajere vor fi transportate de societate cu profil.

Celelalte deșeurile vor fi valorificate prin predarea lor către un operator specializat pentru colectarea reciclarea/reutilizarea lor, respectând prevederile privind regimul

deșeurile.

În timpul execuției lucrărilor rezultă deșeuri menajere și alte tipuri de deșeuri (hârtie, metale, filtre de ulei, lavete, recipiente pentru vopsele, etc.) în cantități mici, putând fi recuperate, precum și deșeuri specifice activității de construcții

#### **3.7.4 Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase**

Nu este cazul

#### **3.7.5 Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Nu este cazul

#### **3.7.6 Justificarea încadrării proiectului**

Nu este cazul.

#### **3.7.7 Lucrări necesare organizării de șantier**

La întocmirea proiectului au fost respectate prevederile care privesc proiectarea din următoarele norme de protecția muncii:

- Legea nr. 319 / 2006 *actualizată în 21 iulie 2021 prin Legea 208 din 2021* – „Legea privind securitatea și sănătatea în muncă”
- HG 1425/2006 *actualizată în 19 octombrie 2016 prin HG 767 din 2016* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor „Legii securității și sănătății în muncă” nr. 319/2006
- HG 300/02.03.2006 *actualizată* privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile;
- ORDIN MLPAT 9/N/15.03.1993 „Regulament privind protecția și igiena muncii în construcții”, publicat în Buletinul construcțiilor nr.5, 6, 7, 8/1993;

Organizarea execuției se va face în limita proprietății. Incinta va fi împrejmuită cu panouri metalice și va fi semnalizată corespunzător. În incinta se prevăd: baracamente, zone de depozitare materiale, toalete ecologice, bransamente electrice și de apă, etc.

Pentru lucrul în zona acceselor carosabile vor fi instituite restricții și semnalizări rutiere, adecvate. Se vor lua măsuri pentru protecția aerului, solului și subsolului.

Toate utilajele vor fi verificate și curățate înainte de a ieși din spațiul șantierului. Se vor lua măsuri de limitare a zgomotului și a vibrațiilor pe perioada lucrului.

Deseurile rezultate din activitatea de construire, ambalaje și resturi vegetale sau pământ vor fi depozitate selectiv și predate firmei de salubritate care asigură evacuarea acestora în baza contractului de prestări servicii.

Se precizează că la executarea obiectivului, constructorul și beneficiarul au obligația să respecte cu strictețe pe tot timpul execuției, toate prevederile conținute atât în proiect cât și măsurile de protecția a muncii sus menționate, existente în vigoare și care vizează activitatea curentă pe șantierele de construcții montaj, în vederea înlăturării

oricărui pericol de accidentare.

În timpul executării lucrărilor de construcție vor trebui respectate și aplicate legea și normele indicate mai jos:

- HG 971/2006 privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă;
- HG 1048/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de către lucratori a echipamentelor individuale de protecție la locul de muncă
- Instrucțiuni proprii de sanătate și securitate în munca ale constructorului;
- Norme de protecția muncii în activitatea de construcții montaj pe categorii de lucrări;

*Funcție de situația din teren constructorul este obligat să ia toate măsurile preîntâmpinării producerii accidentelor de muncă, funcție de tehnologia aplicată și de dotarea tehnică pe care o are.*

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Amplasamentul studiat, are în componența, terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului, în suprafața de 4625 m<sup>2</sup>.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- domeniu public;

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

- Str. Peco – drum public;
- rețele distribuție energie electrică – adiacent amplasamentului studiat;
- rețele alimentare cu apă potabilă - adiacent amplasamentului studiat;
- rețele canalizare menajeră - adiacent amplasamentului studiat;
- rețele alimentare cu gaze naturale - adiacent amplasamentului studiat;
- servicii de salubritate – contract cu firma de salubritate;

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent mun. Botoșani reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsură solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

PROIECT 485/ 2024

ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE  
MAISTRUC VALENTIN-IONUȚ ȘI MAISTRUC IOANA (SOȚI)  
STR. PECO, nr. 17, CF/NC69381, mun. Botoșani, jud. Botosani  
P.U.Z.

BENEFICIAR:  
AMPLASAMENT:  
FAZA:

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acestuia.

Sef proiect,  
**arh. Constantin Haralamb**

Urbanism,  
**arh. Mihai Tulbure**

## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL:**

### **„ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU ÎN VEDEREA DEZMEMBRĂRII IMOBILULUI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE”**

STR. PECO, nr. 17, CF/NC 69381, mun. Botoșani, jud. Botosani

#### **I. Dispoziții generale:**

##### ***I 1. Rolul regulamentului local de urbanism:***

Regulamentul local de urbanism este piesa de bază în aplicarea PUZ-ului, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările acestei documentații de urbanism.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat in str. Peco, nr. 17, CF/NC 69381, mun. Botoșani, jud. Botoșani.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executari constructiilor in limitele teritoriului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din mun. Botoșani, judetul Botosani.

Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

##### ***I 2. Baza legală a elaborării:***

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, precum și a Ghidului de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu conditiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fast avut in vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobare Regulamentelor locale de urbanism" - indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Reglementările cuprinse în PUG-ul orașului Dorohoi și în prescripțiile Regulamentului local de urbansim aferente PUG-ului, pentru zona ce face obiectul acestui PUZ constituie suportul legal al elaborării.

### **3. Domenii de aplicare:**

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona mai sus amintită, asigurând corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, fiind o fază premergătoare realizării investițiilor de pe acest amplasament.

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona;
  - Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
  - Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al consiliului local al municipiului Botoșani, (instrainări, reparcelări etc.)

Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință, pentru unități și subunități similare putându-se formula același prescripții.

Pentru întreg terenul studiat au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se referă la nici un fel de construcții situate în afara zonei studiate prin această documentație.

Prezentul Regulament constituie baza legală pentru obținerea autorizației de construire în zona de regulament definită în planșa A03. Teritoriul acoperit de Regulament este marcat cu linie portocalie în planșa de regulament – zona studiată.

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:**

### **II 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

#### Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând baltirea pe teren a acestora.

#### Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.



- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

#### Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritățile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

#### Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot.

#### Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidentiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

#### Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

#### Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

## **II 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de municipiului Botoșani și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

**Caracterul zonei:**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se afla in intravilanul Mun. Botoșani, Str. Peco, nr. 17, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 56, identificat prin CF/NC 69381 conform Extras Carte Funciara aferent imobil studiat 4625mp din măsurători (4981mp din acte).

**Utilizări admise:**

- funcțiuni complementare locuirii;
- comert si prestari servicii;
- sedii de firme și companii;
- parcaje la sol;

**Utilizări admise cu condiționări:**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

**Utilizări interzise:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozite en-gros, depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile de pe parcelele adiacente;

- lucrările de terasament nu vor provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, nu vor afecta amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele vecine și nu vor împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Protecții:**

- închiderile exterioare vor asigura în interiorul clădirii, în condițiile unei temperaturi exterioare de  $-15^{\circ}\text{C}$ , o temperatură de  $+20^{\circ}\text{C}$ , consumând o cantitate de energie de maxim 50kJ. La limita parcelei, nivelul de zgomot admis exterior este de 50 dB, iar în interiorul construcției este de 30 dB. Apele uzate menajere se vor înscrie în Normativul C90/1998 și categoria III de calitate.

### **Condiționări generale:**

- regimul de înălțime al construcțiilor va fi maxim Parter+2Etaj, cu înălțime maxima de 10.00 m la streasina/atic,

- noile obiective vor avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate;

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- se va asigura accesul auto în interiorul parcelei pentru stingerea eventualelor incendii.

## **II 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

### **II 6.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

**Suprafața edificabilă este definită conform plansei A.03 –  
Reglementari Urbanistice astfel:**

- minim 5,00m față de aliniamentul loturilor propuse destinate construirii spre  
NORD- EST, către calea de acces propusă (LOT 14)

### **II 6.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- minim 2,00m față de laturile laterale ale loturilor propuse destinate construirii, sau, în funcție de situație, se va detalia prin PUD cu respectarea prevederilor Codului Civil,

- minim 2,00m față de laturile posterioare ale loturilor propuse destinate construirii

### **II 6.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- clădirile amplasate pe aceeași parcelă se vor realiza la calcan sau la o distanță de min. 3m.

## **II 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

### ***II 7.1 Accese obligatorii:***

- pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces direct din calea publică, permițând accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se va asigura un acces carosabil de min. 3,5 m lățime/sens din strada de circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice, obiectivul având prevăzute în interiorul parcelei, spații de circulație și deservire;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, conform H.G. 525/1996 republicată, art.33 și anexa 5, minim 1 loc de parcare/ fiecare parcelă construibilă.

## **II 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

### ***II 8.1 Condiții de echipare edilitară obligatorii:***

- Reteaua de apa va trebui sa fie extinsă și va fi îngropata la o adancime de minim 1.10m, care este adâncimea de înghet din zonă. Rețeaua de distribuție, va fi realizata din PEHD Ø 110 mm, pentru a satisface si cerinta de apa pentru stingerea incendiilor cu instalatii de hidranti exteriori.

- Pentru colectarea apei menajere constructiile se vor racorda rețeaua de canalizare a municipiului, existenta în profilul Str. Peco. Se propune extinderea rețelei de canalizare, în scopul asigurării evacuării apelor uzate menajere rezultate de la locuințele unifamiliale propuse.

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare.

- toate branșamentele electrice și telefonice vor fi subterane

- pentru toate branșamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de apele freatice

- deșeurile se vor depozita în containere, dispuse în spații protejate.

## **II 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**

### ***II 9.1 Caracteristici ale parcelelor:***

- pentru a fi construibilă, parcela va avea un front minim de 12,0 m la stradă și o suprafață minimă de 200 m<sup>2</sup>;

## **II 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejuriri:**

**II 10.1 Condiții generale:**

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării arborii importanți având peste 4,0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm;
- se va asigura amenajare peisagistică adecvată a curților accesibile publicului. Terasele utilizabile și neutilizabile vor fi amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcaje și trotuare vor fi înierbate și plantate.

**II 10.2 Împrejmuiri:**

- împrejmuirile spre stradă, vor fi transparente și pot fi opace spre proprietățile învecinate, cu înălțimea maximă de 2,0 m, min. 1,8 m din care soclu de cca. 0,3m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

**III Zonificarea funcțională:****III 11 Unități și subunități funcționale:**

- Pentru a nu incomoda circulația curentă și a nu prejudicia calitatea construcției drumului, parcajele și căile de acces sunt amenajate în incinta studiată, calculate conform anexa nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism (H.G.525/1996), raportat la zonele funcționale propuse pe terenul de referință, parcele distincte – LMu1.

- Subzona exclusiv rezidențială
  - minim 1 loc de parcare/ parcelă
  - circulații de incintă
  - spații verzi

**III 11.1 Procentul maxim de ocupare a terenului:**

- POT – 35 % pentru subzona funcțională LMu1 propusă,

**III 11.2 Coeficientul maxim de utilizare a terenului:**

- CUT– 1,00 % pentru subzona funcțională LMu1S propusă,

**IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale / V. unități teritoriale de referință:**

Prevederile de mai sus se aplică întregii zone a P.U.Z.-ului, care aparține planului urbanistic general al municipiului Botoșani.

Intocmit,  
arh.Haralamb Constantin

Coordonator,  
arh Tulbure Mihai