



STR. DOBOSARI NR 37 BOTOSANI  
CUI:24547758  
J 07/712/02.10.2008  
TEL :0758468389

# MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

## 1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**DENUMIREA LUCRARIII :** LOTIZARE TEREN CF 61983 IN 3 LOTURI,  
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, FOISOR P,  
IMPREJMUIRE TEREN SI RACORDURI UTILITATI  
str. Savenilor nr. 200 H, mun. Botosani

**BENEFICIAR :** Primaria mun. Botosani

**INVESTITOR :** UNGUREANU ANDREI

**ELABORATOR :** SC. ARHITECTURAL CONCEPT SRL.  
Arh. Prisacariu Raluca

**COORDONATOR  
URBANISTIC :** SC. PROIECT BOTOSANI SRL.  
Arh. Urb. Tulbure Mihai

**DATA ELABORARII :** februarie 2024

## 2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al mun. Botosani, a Planului de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Proiectantul răspunde solicitării initiatorilor prin tema - program de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pe un teren situat în intravilanul mun. Botosani, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea PUZ, în vederea

realizării obiectivului LOTIZARE TEREN CF 61983 IN 3 LOTURI, CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, FOISOR P, ÎMPREJMUIRE TEREN SI RACORDURI UTILITATI.

### 3. DESCRIEREA TEHNICO-ECONOMICA A LUCRARILOR PROPUSE

Prin prezentul studiu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de construibilitate în vederea parcelării terenului mai sus menționat asigurarea condițiilor necesare în vederea edificării de locuințe independente pe lot, cu regim mic de înălțime (cu 2-3 niveluri și sub 10 m înălțime la coama), clădiri anexă (garaj, magazie, foișor), cu asigurarea utilităților necesare și împrejmuirea terenurilor.

Pentru amplasamentul studiat, prin soluția adoptată se propune:

- parcelarea terenului cu S=2292.00 mp din acte  
S=2288.00 mp din masuratori
- 2 loturi pentru construire locuințe și funcțiuni complementare - L1- L2;
  - L1 – 737.00 mp
  - L2 – 1443.00 mp
- 1 lot pentru realizarea circulațiilor carosabile și pietonale -L3;
  - L3 – 108.00 mp
- configurarea circulației publice;
- asigurarea echipării edilitare;
- stabilirea reglementărilor urbanistice pentru construirea de clădiri de tip urban (locuințe și anexe gospodărești – foișoare, garaje, magazii), cu regim mic de înălțime (până la 10 m).

Pentru înființarea zonei rezidențiale se propun următoarele funcționalități (subzone funcționale):

- S = 2180.00 mp loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare (2 loturi);
- S = 108.00 mp teren pentru realizarea circulațiilor de incinta.

**Conform CU nr.75 din 31.01.2024, se consemneaza:**

- Terenul in suprafata 2292.00 mp din acte si 2288.00mp din masuratori se afla pe str. Savenilor, nr. 200H, fiind identificat prin NC/CF 61983 .
- Terenul are categoria de folosinta : arabil.
- Lotul este obtinut in baza Actului Notarial nr. 131/22.01.2021.
- Terenul se afla in UTR 47 – zona de unitati agricole si sere.(extras din PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 19/1997, prelungit prin HCL nr. 584/20.12.2023).
- Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si / sau ale naturii, sau in zona de protectie ale acestora.

Amplasamentul studiat este neconstruit si neamenajat atat din punct de vedere al circulatiilor si spatiilor verzi, cat si al echiparii edilitare. Predomina culturile agricole si vegetatia de tip ierburi.

Terenul este stabil, nu prezintă alunecări si are o declivitate pe directia E-V.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia NE), se realizeaza din str. Savenilor, aliniamentul la strada fiind de 37.83 m.

In prezent latimea str. Savenilor este de aprox. 6.00m in dreptul zonei studiate. PENTRU CONFIGURAREA CIRCULAȚIEI in incinta proprietatii se va realiza o alee de circulatie cu intrare/iesire din str.Savenilor.

Aleea carosabila va fi de categoria a IV-a, cu lungime totală de cca. 21.60 m, cu profil transversal de 5.00 m (o singura banda de circulație de 4,00 m lățime și trotuar lateral de 1,00 m). Se va asigura min. 1 loc de parcare in incinta loturilor construibile.

*Amplasarea constructiilor propuse nu va afecta in mod negativ mediul inconjurator dar va conduce la schimbarea destinatiei terenurilor din teren arabil in teren curti constructii.*

**functiune existenta: se modifica functiunea existenta de A - zona de unitati agricole si sere.**

**functiune propusa : LMu1 - zona de locuinte si functiuni complementare.**

*In absenta unor emisii de poluanti din activitatile desfasurate pe amplasament, posibilitatea dezvoltarii oricaror culturi agricole pe terenurile invecinate nu va fi afectata.*

#### **4. ECHIPAREA EDILITARA PROPUSA**

Pentru realizarea si exploatarea constructiilor vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- **Alimentare cu apa**

Pentru asigurarea nevoilor de apa potabila se prevede realizarea unui racord la retea de apa a mun. Botosani .

- **Racord canalizarea menajera**

Apele uzate colectate vor fi evacuate catre bazine vidanjabile.

- **Alimentare cu energie electrica**

- Reteaua din zona are capacitatea necesara pentru a prelua consumul necesar obiectivului proiectat;

- Retelele se realizeaza cu cabluri subterane.

- **Alimentarea cu caldura**

Pentru incalzirea constructiilor se vor monta centrale electrice murale.

- **Gospodarie comunală**

Sortarea, evacuarea si depozitarea se va face in pubele individuale;

Se vor respecta avizele si contractele cu cei ce asigura colectarea acestora.

Echiparea edilitara necesara functionarii locuintelor propuse se asigura exclusiv pe cheltuiala investitorului .

## **5. IMPACTUL ASUPRA FACTORILOR DE MEDIU**

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus in documentatia de fata, nu vor fi afectate elementele de baza ale mediului inconjurator: apa, aer, sol.

Nu sunt aprovizionări de materiale și substanțe care să necesite condiții speciale de depozitare sau protejare a acestora.

- **Protectia apelor** – evacuarea apelor uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate de reseaua de canalizare si dirijate catre un bazin vidanjabil.
- **Incalzirea spatiilor** - Pentru incalzirea spatiilor se vor monta centrale electrice.
- **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor** - zgomotele si vibratiile pot aparea in timpul santierului datorita functionarii utilajelor, incarcare - descarcare materii prime, produse finite.
- **Protectia impotriva radiatiilor**. Nu este cazul.
- **Protectia solului si subsolului** - atat deseurile valorificabile ,nevalorificabile cat si deseurile menajere se vor colecta ,depozita si evacua corespunzator.
- **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice** - obiectivul propus nu va afecta fauna, flora terestra si acvatica, monumente ale naturii si arii protejate. Vor fi amenajate spatii verzi, alei pavate si arbusti ornamentali.
- **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament** - deseurile rezultate in urma activitati sunt deseuri menajere care vor fi colectate in europubele si predate firmei care se ocupa cu colectarea deseurilor menajere in zona. In urma executiei

lucrarilor de construire vor rezulta deseuri de materiale de constructii care se vor colecta si transporta acolo unde Primaria mun. Botosani va dispune acest lucru.

La elaborarea urmatoarelor etape de proiectare se va avea in vedere conformarea la reglementarile Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafata de teren detinuta in proprietate de catre initiator, este insotit de urmatoorii indicatori:

**a. SUPRAFATA TEREN STUDIAT:**

ELEMENTE DE BILANT TERITORIAL				
UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
arabil-2292.00 mp din acte 2288.00 mp din masuratori	2288.00	100.00	2288.00	100.00
loturi pentru locuinte - 2 loturi	-	-	2180.00	95.28
cale de acces lot 3 - 1 lot	-	-	108.00	4.72
TOTAL	2288.00	100.00	2288.00	100.00
regim de inaltime maxim	-		D/P+1/2E+M	
<b>POT</b> maxim propus	0%		35%	
<b>CUT</b> maxim propus	0,00		1,0	

**b. REGIM DE INALTIME PROPUS**

Constructii rezidentiale;

Regim de inaltime – D/P+1/2E+M

H maxim 10.00m la coama

Constructii durabile de importanta D

Clasa de importanta seismica IV

**c. REGIM DE ALINIERE PROPUS**

Constructiile propuse se vor amplasa tinand cont de limitele laterale, astfel:

- RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT - MINIM 5,00 m
- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE - MINIM 3,00 m
- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE - MINIM 5,00 m

<b>BILANT TERITORIAL - LOT 2</b>		<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
		mp	%	mp	%
<b>suprafata totala teren</b>		<b>1443.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1443.00</b>	<b>100.00</b>
<i>1.443,00 mp intravilan</i>		<b>1443.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1443.00</b>	<b>100.00</b>
proprietate privata: <b>UNGUREANU ANDREI</b>		<b>1443.00</b>	100.00	<b>1443.00</b>	100.00
<b>circulatii</b>	platforme carosabile	0.00	0.00	<b>168.65</b>	<b>11.69</b>
	platforme pietonale	0.00	0.00	<b>52.90</b>	<b>3.67</b>
<b>constructii</b>		0.00	0.00	<b>120.00</b>	<b>8.32</b>
SC				<i>120.00</i>	
SD				<i>240.00</i>	
<b>spatii verzi / plantatii</b>		0.00	0.00	<b>1101.45</b>	<b>76.33</b>
<b>INDICATORI URBANISTICI</b>					
PROCENT OCUPARE TEREN (POT %)		<b>0.00</b>		<b>20.00</b>	
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)		<b>0.00</b>		<b>0.75</b>	
PROCENT OCUPARE TEREN (POT %) REGLEMENTAT PRIN P.U.G. si R.L.U. - aprobat prin H.C.L. nr.180/25.11.1999 si 184/26.05.2021				<b>35.00</b>	
COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT) REGLEMENTAT PRIN P.U.G. si R.L.U. - aprobat prin H.C.L. nr.180/25.11.1999 si 184/26.05.2021				<b>1.00</b>	

**Întocmit,**  
arh. Prisacariu Raluca

**Coordonator urbanistic,**  
arh. urb. Tulbure Mihai