



## Baza legală:

- Legea nr. 50/1991 (republicata) - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri de realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- H.G.R. 525 / 1996 - determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. și a R.L.U.B. art. 7.3.1. (LMu2-subzonă funcțională predominant rezidențială).
- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000.
- Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Botoșani, cu precădere art. 7.3.1.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.
- Normativul P118 / 1999 normativ de siguranță la foc a construcțiilor .
- G.M.010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- prevederile **Codului Civil** - capitolul IV, secțiunea 1 – servituți;
- **Certificatul de Urbanism** cu Nr. 52 din 31.01.2023 eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI.

## 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 8. (Moara de foc) LMrf1 și este situat în teritoriul intravilan al orașului, în plan secundar la Strada Împărat Traian.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în N.C./C.F. nr. 64402 - Botoșani, însumând o suprafață totală de 830,00mp din acte și 910,00mp din măsurători.

#### VECINĂTĂȚI:

- Nord – proprietăți private locuințe particulare.
- Est – proprietăți private locuințe particulare, cale de acces domeniul public și teren domeniul privat al primăriei Mun. Botoșani (închiriat în scop agricol).
- Sud – teren domeniul privat al primăriei și bloc de locuințe colective P+4E.
- Vest – proprietăți private locuințe particulare.

**Regim special impus terenului – U.T.R. nr. 8 - teren situat parțial în afara limitei de stabilitate a municipiului Botoșani.**

### 3.2. Caracterul zonei

Folosința actuală - teren curți construcții, teren arabil, teren vie, construcții anexă – așa cum rezultă din extrasul de carte funciară, plan de amplasament și delimitare bun imobil (conform Certificat de Urbanism nr. 52 din 31.01.2023).

După aprobare P.U.Z. clădirea existentă pe amplasament (baterie garaj 2 locuri – C.F. 64402-C1) va fi menținută iar construcția magazie C.F. 64402-C2 (fără acte) va fi desființată.

#### **- Destinația actuală:**

Conform PUG aprobat prin HCL 180/25.11.1999 prelungit prin HCL 184/26.05.2021, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 8, LMrf - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban.

- *Funcțiunea dominantă în UTR nr. 8. (Moara de foc):* - **LMrf**.

- *Funcțiuni complementare admise:* - LMu2, Llu1 (existente), I1 (existente), P.p., CCr și TAG (în zona inundabilă a pârâului Luizoaia), TA.

- *Funcțiuni interzise:* - LMre1, LMre2, Llu (cu excepția celor existente) I1 (cu excepția celor existente) I2, A, Pcs, CCf, S, TAG (cu excepția zonelor de la 8.21.3).

#### **Zonă de impozitare D.**

#### **3.3. Accesibilitate la căi de circulație**

Terenul este deservit de infrastructura rutieră printr-un acces pietruit existent din Str. Împărat Traian până la gajajul existent pe proprietate, (garaj ce se va menține).

Terenul nu are cale de acces direct la proprietate.

#### **3.4. Situația juridică a terenului / Ocuparea terenului**

Terenul care face obiectul documentației este dobândit prin C.V.C. nr. 110 din 13.01.2022.

Proprietarii imobilului sunt – persoane fizice:

- [REDACTED]

a) – imobil proprietatea (teren) – S = 830,00mp din acte și (910,00mp din măsurători) proprietate - [REDACTED]  
1/2 și [REDACTED] cota 1/2.

b) – (construcții) – **Sc = 44,00mp** baterie garaj + **31,00mp** magazie, proprietate  
[REDACTED]

#### **3.5. Echipare edilitară**

În prezent, imobilul este deservit de utilități: apă și canal, curent electric, existente pe amplasament.

După aprobarea PUZ - rețelele existente pe amplasament (dacă este cazul) vor fi deviate.

#### **3.6. Disfuncționalități**

- Amplasamentul imobil CAD 64402 se situează în zona cu funcționalitatea dominantă în UTR nr. 8 - **LMrf1** (subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), cu clădiri de tip rural, cu înălțimea până la 10m), fără echipare edilitară de tip urban.

- Se propune modificarea zonei funcționale existente corespunzător noilor funcțiuni propuse din LMrf1 în **LMu2**.

- Imobilul studiat prin PUZ nu dispune de cale de acces auto și pietonal la proprietate.

## 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 4.1. Dezvoltare urbană

Terenul se afla într-o poziție urbană bună pentru investiția propusă, zonă de locuințe particulare a municipiului Botoșani, în aliniament secundar la Str. Împărat Traian.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. 8 – Zonă predominant rezidențială. Funcțiunea dominantă fiind – LMrf1.

*Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea a două locuințe particulare – P+1E cu subsol parțial, anexe, împrejmuire teren, servitute acces, bransamente utilități și modificarea zonei funcționale din LMrf în LMu2.*

Ținând cont că terenul este înconjurat în principal de locuințe particulare, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate.

Regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de S(parțial)+P+1E.

#### **Indici urbanistici - existent:**

- Coeficient de utilizare al terenului - (CUT) existent = 0,084.
- Procent de utilizare al terenului - (POT) existent = 8,24%.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

#### **- Aliniere:**

Aliniament la calea de acces – retragere propusă în raport cu accesul la proprietate.

#### **- Retrageri laterale și posterioare minime la limita proprietății:**

- conform Cod Civil - minim **2,00ml** dacă sunt ferestre.
- minim **0,60ml** dacă nu sunt ferestre.

- Propus minim 1,00ml pe latura de nord-vest.
- Propus minim 0,65ml pe latura de nord-est.
- Propus minim 0,60ml pe latura de sud-vest.
- Propus minim 0,60ml pe latura de sud-est.

*(respectă Codul Civil)*

#### **- Retrageri laterale și posterioare minime față de clădirile învecinate:**

- Înălțime propusă - 7,50m la locuințe și 2,80m la anexe;
- Propus minim 2,20ml (la calcan anexe) – la 12,40ml pe latura de nord-vest.
- Propus minim 1,90ml (la calcan) – la 6,46ml pe latura de nord-est.
- Propus minim 17,40ml pe latura de sud-vest (bloc locuințe).
- Propus minim 1,10ml (la calcan) – la 8,00ml pe latura de sud-est.

*(respectă normativul P118 privind securitatea la incendiu și Codul Civil)*

Armonizarea funcțiilor propuse cu prevederile RLU aferent UTR 8.

Ținând cont că terenul este înconjurat de locuințe particulare dar și de un bloc de locuințe colective, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță:

- la subsolul parțial se vor amplasa spații tehnice iar la parter și etaj zona locuibilă.

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este:

✓ S (parțial)+ P+1E – H propus = **7,50m** - max. admis = **10,00m** la atic de la cota teren sistematizat.

- Coeficient de utilizare al terenului - (**CUT**) propus de **0,69** - max. admis 1,30.
- Procent de utilizare al terenului - (**POT**) propus de **40%** - max. admis 45%.

#### 4.2. Modernizarea circulației

Pe imobilul studiat există o baterie de două garaje deservite de calea de acces pietruită, existentă care face legătura cu Strada Împărat Traian.

Este necesară crearea unei servituți de acces la proprietate pe terenul ce aparține domeniului privat al primăriei în suprafață de 48,00mp. La momentul actual terenul este închiriat de unul din inițiatorul P.U.Z. în scop agricol.

Accesul pietonal și auto la parcelă se va realiza din Strada Împărat Traian (stradă de 7,00m lățime cu patru benzi de circulație, câte două pe sens cu scuar verde pe mijloc și acostamente pe ambele părți).

Parcajele necesare celor două locuințe sunt asigurate pe proprietatea studiată în cadrul construcției C1 garaj cu două locuri de parcare.

#### 4.3. Zonificare funcțională – bilanț teritorial, indici urbanistici.

Funcțiunea propusă pentru imobilul studiat este „Două locuințe particulare”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zona alocată construcțiilor – două locuințe pe lot;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale;
- zona verde.
- calea de acces la proprietate se va reglementa la PUZ prin crearea

dreptului de servitute de trecere și inventarierea parcelei de 48,00mp prin trecerea din domeniul privat al primăriei în domeniul public al primăriei Mun. Botoșani.

<b>Bilanț teritorial:</b>				
	<b>Situație existentă mp</b>	<b>%</b>	<b>Situație propusă mp</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>	910,00	100	910,00	100
<b>Construcții existente</b>	75,00	8,24	44,00	4,84
<b>Suprafață edificabilă</b>			<b>546,00</b>	<b>60,00</b>
<b>Construcții propuse</b>	-	-	320,00	35,16
<b>Spații verzi (vie, arabil)</b>	835,00	91,76	325,00	35,71
<b>Circulații carosabile</b>	-	-	115,00	12,64
<b>Circulații pietonale</b>	-	-	106,00	11,65
<b>Teren domeniul privat al Mun. Botoșani - drept servitute acces = 48,00mp</b>				
<b>Indici urbanistici:</b>				
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	Existent = 8,24%; Sc=75,00mp;		Propus 40,00% - max. admis 45% Sc=364,00mp	
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	Existent = 0,083; Scd=75,00mp;		Propus 0,69 – max. admis 1,30 Scd=3.972,50mp	
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic)</b> de la cota teren sistematizat	<b>P</b> H = 2,80m;		<b>S(parțial)+P+1E</b> H = 7,50m; max. - 10,0m;	

## **Nr. parcaje pe teren - 2 locuri în garajul existent.**

Pe proprietatea studiată se propun zone verzi, cu rol estetic vizual și de diminuare a zgomotului în raport cu locuințele învecinate.

### **4.4. Dezvoltarea echipării edilitare**

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar :

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe proprietate, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe proprietate;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza pe proprietate, în containere speciale, ce vor fi evacuate periodic prin contract cu o firmă de salubritate;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivului propus la aceste rețele.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

## **5. CONCLUZII**

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Costul lucrărilor de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitori, precum și pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de către aceștia.

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că prin rezolvarea coroborată a reglementărilor urbanistice, a problemelor edilitare, rutiere și a celor legate de mediu, obiectivul propus se integrează în zonă și este oportun dezvoltării prin promovarea lui.

Întocmit,

**C.Arh. Munteanu Iacob Rodica**

Coordonator urbanism,

**Arh. Botez Dan Octavian**