
MEMORIU GENERAL / PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent "CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, LOCUINTA 1 - CF 68598; LOCUINTA 2 - CF 69599 SI IMPREJMUIRE TEREN"
Inițiator:	PERSOANE FIZICE BOTOSANI, str. VILCELE nr. 35 A
Beneficiar:	PERSOANE FIZICE BOTOSANI, str. VILCELE nr. 35 Asi 35B
Proiectant general	SC CASA CHIRIAC SRL BOTOȘANI BOTOSANI, Calea Nationala 65 J07 / 372 / 1992, CIF 607259, tel 0744 700 798
Coordonator urbanism	arh. Dan Octavian BOTEZ drept de semnatura urbanism exigenta D, nr. 1235 / 30 11 2008
Data elaborării:	noiembrie 2022

1.2 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996 - privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o un teritoriu alcatuit din in imobilele CAD/CF NR. 68598 SI CAD/CF NR 68599, cu teren in suprafata totala de de 1270 mp, situat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, recenzat pe VILCELE nr. 35 A si 35B, incadrat conform PUG Municipiul Botosani in UTR nr. 20 - "TOMIS", cu scopul de:

- schimbarea categoriei de folosinta a terenului, din folosinta actuala - arabil, in teren - curti constructii, pentru amplasare de constructii, circulatii, zone verzi si plantate;
- analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al municipiului BOTOȘANI și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale, in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice necesare edificarii a doua constructii de locuit, cu regim mic de inaltime (P, P+1, P+2 - pana la 10 m), cu cladiri de tip urban

- asigurarea accesurilor (pietonal si carosabil), în contextul circulatiilor existente in zona și asigurarea amenajarilor necesare legaturii acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

Acest proiect de investitii, tinand cont de cererea mare a pietii imobiliare din municipiu, va contribui atat la imbunatatirea calitatii vietii in aceasta zona a municipiului BOTOSANI cat si la dezvoltarea economiei locale, ceea ce va conduce in final la rezultate economico-financiare superioare.

1.3 Surse de documentare

Documentatia urbanistica este intocmita in conformitate cu prevederile din:

- **Legea nr.50/1991** (republicata) - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor, cu modificarile ulterioare;
- **Legea 350 – 2001** - privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G.R. 525/1996** - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- **G.N.010-2000** - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile **Codului Civil** - capitolul IV, sectiunea 1 – servituti;
- documentatia urbanistica **PUG si RLU Municipiul BOTOSANI**, aprobata cu **HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021**;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOȘANI cu nr. 546 / 17 08 2022.

La elaborarea proiectului s-a avut in vedere corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate

- Studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu;
- Ridicare Topografică a zonei, intocmita in sistem STEREO 70, vizat OCPI;
- Studiul Geotehnic

La intocmirea lucrarii s-au avut in vedere si reglementarile in vigoare cuprinse in:

Ordinul MMP nr. 135 / 2010

privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private.

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 / 2005

privind protecția mediului, modificata si completata cu **O.U.G. nr. 75 / 2018**

Legea nr.458 / 2002

privind calitatea apei potabile (modificata si republicata 2012)

Legea nr.137 / 1995

Legea Protectiei Mediului, modificata si completata prin Legea nr.265/2006 si Legea nr.226/2013

Legea nr. 292 / 3 decembrie 2018

privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

Legea nr. 107/1996

Legea Apelor, modificata si completata prin **Legea nr. 310/2004 si OUG 3/2010**

Ordinul M.A.P.M. nr.462/1993

privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare;

Ordinul M.A.P.M. nr.592/2002

privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita si de prag a unor poluanti in aerul inconjurator;

Ordinul 95 / 2005

Privind stabilirea ceriteriilor de acceptare a deseurilor la depozitare Lista Nationala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit deseuri

Legea nr. 211 / 2011 republicare

Privind regimul deseurilor;

H G 856/2002 actualizata

Privind evidenta gestiunii deseurilor si aprobarea listei deseuri inclusiv deseuri periculoase

Ordinul M.A.P.P.M. nr.756 / 1997 actualizata

pentru aprobarea reglementarilor privind evaluarea poluarii mediului;

H.G. 352/2005

privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si in statiile de epurare;

OUG 57/2007

Privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice

HG 1284/2007 actualizata

Privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei Natura 2000

STAS 12574/1987

Aerul din zonele protejate. Conditii de calitate ;

STAS 10009/1988

Acustica in constructii-limite admisibile ale nivelului de zgomot.

Ca surse de informare s-au folosit proiecte si documentatii tehnice, avize si autorizatii deja obtinute, declaratii ale beneficiarului si a datelor culese la fata locului.

Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor – beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.

Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Imobilele studiate, care genereaza prezentul PUZ (CAD/CF nr. 68598 si CAD/CF nr 68599), sunt localizate in intravilanul municipiului BOTOSANI, pe latura estica a str. Vilcele, la cca 136 m sud de intersectia str. VILCELE cu str. Constantin IOGULESCU (cu traseu catre str. VILCELE), respectiv la cca 315 m nord de str. Imparat TRAIAN.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Botosani aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului studiu urbanistic, are următoarele reglementari stabilite:

- imobilul studiat este situat in **intravilanul municipiului BOTOSANI**,
- potrivit PUG BOTOSANI, imobilul este incadrat in **UTR nr. 20 – “TOMIS”**- cu functiunea dominanta :

- **LMu1** - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimei pana la 10 m.

Amplasamentul studiat se gaseste intr-o zona urbana care in ultimii ani parcurge un proces dinamic de dezvoltare urbanistica, reconversie functionala si modernizare a fondului construit existent.

Tema de proiectare prezentata anterior (1.2 - Obiectul P.U.Z), precum si limita zonei studiate au fost stabilite de comun acord cu primaria municipiului Botosani. Studiarea zonei include și vecinătățile directe ale terenului pe care se dorește realizarea noului obiectiv.

2.2 Zona și Amplasamentul

Imobilul propus pentru realizarea obiectivului de investitie si a amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajari rutiere / pietonale, parcelele de teren care genereaza PUZ (CAD/CF NR. 68598 SI CAD/CF NR 68599) sunt identificate dupa cum urmeaza:

- localizare la **str. VILCELE nr. 35 A si 35B**, imobilele care genereaza PUZ sunt:
 - **CAD nr. 69598**, imobil proprietate privata, cu teren neconstruit si partial imprejmuit, cu teren in suprafata de **521,00 mp**, localizat adiacent la str. VILCELE:
 - **CAD nr. 69599**, imobil proprietate privata, cu teren neconstruit si partial imprejmuit, cu teren in suprafata de **749,00 mp**, localizat in frontul secund si cu acces din str. VILCELE.
- incadrare PUG **UTR nr. 20 – "TOMIS"**, teren intravilan satabilit prin HCL nr. 180/25.11.1999 de aprobare a PUG si RLU Municipiul Botosani;
 - functiunea dominanta UTR, respectiv pentru amplasament **LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P, P+1, P+2 - pana la 10 m), cu cladiri de tip urban**
 - tipuri de subzone existente in UTR nr. 20: IS, LMu1, LMu2, LMrf1, Pp, TAG
 - functiuni complementare admise in UTR nr. 20 : IS, LMu2, LMrf1, Pp, TAG (in zona paraului Luizoiaia)
- regim juridic imobile proprietate privata:
 - CAD/CF nr. 68598, dobandit prin Act Notarial nr. 730 / 2022;
 - CAD/CF nr 68599, dobandit prin Act Notarial nr. 731 / 2022;
- terenul **intravilan**
1270 mp suprafata totala teren,
categoria de folosinta **arabil**;
- constructii existente:
terenul este **neconstruit** si
parial imprejmuit la limitele de proprietate;

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza o panta relativ constanta de cca. 3,97% pe directia nord catre sud, cu diferenta ale cotelor de nivel de 1,02 m pe distanta de 25,72 m (la limita de proprietate vestica).

Din punct de vedere al vecinatatilor, suprafata de teren a imobilelor care genereaza PUZ are urmatoarele caracteristici:

- NORD - 39,65 m, imobil proprietate privata, CAD 69373, cu locuinta P+M la 14,15 m

	fata de limita de proprietate;
EST	- 32,00 m, teren domeniu public, CAD 66946, strada VILCELE;
SUD	- 41,66 m, parau LUIZOAIA;
VEST	- 30,63 m, imobil proprietate privata, CAD 53612, teren arabil.

Zona analizata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa din terenuri ce fac obiectul de studiu si pentru care vor fi reglementate conditiile de constructibilitate, cat si de zonele adiacente, necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor si amenajarilor de interes public (utilitate publica) care sunt asociate realizarii obiectivelor propuse de catre initiatori.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic efectuat de SC GEOFORAJ SRL (septembrie 2021) pe acest amplasament, cu 3 foraje $\Phi 4$, in analiza si interpretarea datelor, evidentiaza urmatoarea stratificatie a terenului:

Foraj 1 Apa apare la adancimea de 2,00 m si are caracter fluctuant;

- 0.00 – 0,70 m – Sol vegetal
- 0.70 – 1,80 m – Argila prafoasa galbena vartoasa
- 1,80 – 4,50 m – Argila nisipoasa galbena, consistent vartoasa

Foraj 2 Apa apare la adancimea de 2,00 m si are caracter fluctuant;

- 0.00 – 0,80 m – Sol vegetal
- 0.80 – 1,90 m – Argila prafoasa galbena vartoasa
- 1,90 – 3,00 m – Argila nisipoasa galbena, consistent vartoasa

Cu privire la stabilitatea amplasamentului s-au făcut următoarele precizări:

- amplasamentul analizat este situat pe o zona plata;
- local, stabilitatea amplasamentului este asigurata, nu exista posibilitatea aparitiei fenomenelor morfo-dinamice in apropierea amplasamentului. Nu este cunoscuta prezenta unor accidente subterane.
- se propune evitarea infiltrării in teren a apelor de suprafata, atât in perioada execuției cat si pe toata durata exploatării prin amenajări adecvate.

Terenul analizat pentru amplasarea investiției are stabilitatea generala si locala asigurata si se pot amplasa construcțiile propuse.

Stratul de fundare este format dintr-un complex prafos argilos, galben, vârtos. Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se propune fundarea directa in complexul argilos prafos, galben, vârtos. Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

Presiunea conventionala de baza se va considera dupa cum urmeaza :

$$P_{\text{conv baza}} = 230 \text{ Kpa.}$$

Întrucat apa apare la inaltime mici si are caracter fluctuant, la proiectare si executie se vor lua masuri in consecinta (epuismente, hidroizolati, etc.). Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.

Se ecomanda realizarea unui dren perimetral, mai ales ca relieful permite o descarcare directa in terenul beneficiarului.

Întrucât terenul de fundare se încadrează în categoria pământuri sensibile la umezire grupa A, la proiectare, execuție și exploatarea construcției se vor respecta prescripțiile Normativului NP125/2010.

Pentru construcțiile aferente investiției, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex prafos argilos, plastic vartos. Complexul prafos argilos se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P4, cu modul de elasticitate dinamic $E_p=70$ Mpa și coeficientul lui Poisson $H = 0,35$.

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de

<input type="checkbox"/>	$a_g = 0,20$ g ;
<input type="checkbox"/>	$T_c = 0,7$ sec.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

<input type="checkbox"/>	Risc geotehnic:	moderat.
<input type="checkbox"/>	Categoria geotehnică:	2.

2.4 Circulația

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de situația existentă cât și de concluziile documentațiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritoriale interesate pentru această zonă.

Parcelele care generează PUZ (CAD/CF NR. 68598 SI CAD/CF NR 68599), fără a avea accesuri amenajate corespunzător, beneficiază de accesuri la caile de circulație publică din zonă.

Cele două imobile beneficiază de acces la caile de circulație publică ale municipiului, având accesuri (carosabil și pietonal) existente în împrejurimea străzii sudice la str. VILCELE, aflate la cca 136 m sud față de intersecția str. VILCELE cu str. Constantin IOGULESCU (cu traseu către str. VILCELE), respectiv la cca 315 m nord de str. Împărat TRAIAN.

strada VILCELE – aflată în partea de est a amplasamentului :

- artera carosabilă publică nemodernizată (pietruită) cu traseul între str. Împărat TRAIAN și str. VILCELE (continuat de DJ 296, către localitățile Roma și Nicșeni);
- profilul transversal de cca. 7,30 m lățime între limitele de proprietate (în zona corespunzătoare zonei de amplasament), alcătuit din:
 - carosabil cca 5,00 m (pietruit), două benzi, câte una pe sens.
 - laterale – acostamente/spații înierbate (cca. 1,00 m), fără trotuare

Această cale de circulație este avută în vedere pentru asigurarea circulației necesare pentru noile construcții de locuit.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentațiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritoriale interesate eliberate pentru această zonă.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Imobilele care generează PUZ, aflate pe VILCELE nr. 35 A și 35B, (CAD/CF NR. 68598 SI CAD/CF NR 68599) sunt alcătuite din terenuri neconstruite în suprafața totală de 1270 mp, cu împrejurire din plasa de sarmă la limitele de proprietate.

Folosința actuală a terenului studiat este de teren *arabil*.

Potrivit Extraselor de Carte Funciara pentru Informare, terenurile din cele doua imobile sunt proprietati private, fiind dobandit prin Actele Notariale, nr. 730 / 2022 si nr. 731 / 2022.

Bilantul teritorial al imobilului studiat, cu indicatorii urbanistici aferenti, in situatia existenta este urmatorul:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			constructii	teren
	CAD		mp	mp
suprafata teren	proprietate privata			
	CAD 69598	Act Notarial nr. 730 / 2022	0.00	521.00
	CAD 69599	Act Notarial nr. 731 / 2022		749.00
	din care:	arabil		1,270.00
		curti constructii		0.00
	TOTAL		0.00	1,270.00
		POT %		0.00
		CUT		0.00

Principalele disfunctionalitati identificate urmare analizei imobilului in situatia existenta, prin raportare la intentiile de constuire pe acest amplasament, sunt urmatoarele:

- accesurile carosabile si pietonale din str. VILCELE catre zona de amplasament nu sunt amenajate in concordanta cu exigentele de asigurare a sigurantei de circulatie in zona;
- calea de acces la parcelele care genereaza PUZ, nu este configurata corespunzator normativelor, iar accesul la amplasament nu este amenajat;
- amplasamentul este situat intr-o zona rezidentiala aflata in curs de dezvoltare, intr-un teritoriu de intravilan care necesita reglementare urbanistica;
- paraului Luizoiaia, aflat in partea sudica a amplasamentului poate determina un posibil risc de inundatii;
- imobilul care genereaza PUZ nu beneficiaza de echipare cu utilitatile necesare (apa, canal, energie electrica, gaze naturale), insa retelele edilitare de distributie a acestor utilitati exista in vecinatatea amplasamentului, cu trasee in profilul transversal al strazii VILCELE.

2.6 Echiparea edilitară – situatia existenta

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

- parcelele care genereaza PUZ nu beneficiaza de instalatii de alimentare cu apa și de canalizare;
- in profilul transversal al str. VILCELE exista retele edilitare de distributie apa potabila și canalizare menajera;

Alimentarea cu energie electrica

- parcelele care genereaza PUZ nu beneficiaza de instalatii si echipamente de alimentare cu energie electrica;
- in profilul transversal al str. VILCELE exista retele edilitare de distributie energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

- parcelele care genereaza PUZ nu beneficiaza de instalatii de alimentare cu gaze naturale;

- in profilul transversal al str. VILCELE exista retele edilitare de distributie gaze naturale.

Telefonizare

- Amplasamentul nu este traversat de instalații de telecomunicații, si se gaseste in zona de deservire a operatorilor de transmisie date si telefonie cu retele fixe si mobile.

La propunerea de amplasare a construcțiilor se au in vedere avizele / acordurile eliberate de catre detinatorii de utilitati.

2.7 Probleme de mediu

Amplasamentul studiat are teren cu categoria de folosinta arabil.

Avand in vedere studiul geotehnic care evidentiaza neomogenitatea stratificatiei atat in plan orizontal cat si pe verticala si, luand in considerare grosimea mare a pachetului de umpluturi, se recomanda fundarea constructiei dupa imbunatatirea terenului de fundare.

Parcela care genereaza PUZ, se gaseste la cca 150 m N de vechea groapă de gunoi a municipiului Botosani, situatie in care, pentru implementarea proiectului, *este necesara analiza preliminara în scopul evaluarii impactului asupra sănătății și confortului populației, a identificării, descrierii și evaluării aspectelor de mediu relevante*, a identificării oportunităților de îmbunătățire a calității mediului, respectiv a recomandării măsurilor necesare pentru prevenirea, minimizarea și atenuarea efectelor nefavorabile asupra calității mediului înconjurător.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona a fost luata in studiu la comanda initiatorilor ce doresc infiintarea si dezvoltarea in acest amplasament a investitiei "CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, LOCUINTA 1 - CF 68598; LOCUINTA 2 - CF 69599 SI IMPREJMUIRE TEREN" prin utilizarea resurselor si activelor proprii disponibile, astfel incat sa vina in intampinarea cerintelor de a-si asigurarea conditiile locuit.

Initiatorii doresc sa realizeze aceste obiective de investitie care sa respecte toate standardele prevazute de reglementarile uniunii europene, si in acelasi timp sa dispuna de ultima tehnologie in domeniul, care sa confere investitiei finale eficienta si competitivitate. Premizele de la care pleaca initierea investitiei includ o deficiente generala in Europa si in special in partea centrala si de est a Europei.

Proiectul isi propune sa genereze efecte pozitive in economia locala, oferind locuri de munca si in acelasi timp sa functioneze dupa principii de productivitate optimizata a muncii, utilizarea eficienta a resurselor prin folosirea tehnicilor, fluxurilor si tehnologiilor cele mai noi precum si standarde ridicate ale calitatii produselor finale.

Optiunile populatiei vor puta fi exprimate si in cadrul perioadei de consultare a poulatiei, etapa care potrivit reglementarilor in vigoare este premergatoare aprobarii prezentei documentatii urbanistice.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOȘANI si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica a municipiului.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra solutionarii urmatoarelor cerinte:

- CIRCULATIA PUBLICA DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa in imobilele existente la str. VILCELE nr. 35 A (CAD/CF nr. 68598 si CAD/CF nr 68599) din municipiul BOTOȘANI, cu propunerea de locuire, in concordata cu functiunea dominanta in UTR nr. 20:

LMu1 subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimei pana la 10 m.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren arabil, situat în teritoriul intravilan a municipiului BOTOȘANI, pe VILCELE nr. 35 A, CAD/CF NR. 68598 SI CAD/CF NR 68599 .

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Ținând cont de poziția construcției propuse in suprafata de pe teren, se va asigura în consecință un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Studiul geotehnic evidentiaza faptul ca amplasamentul studiat nu ridica probleme de stabilitate si se poate amplasa construcția propusa iar amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.

Existenta paraului Luizoaia, aflat in partea sudica a amplasamentului poate determina un posibil risc de inundatii.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutia adoptata pentru rezolvarea circulațiilor în zona, tin cont de situatia existenta, de concluziile documentatiilor întocmite anterior, de avizele obtinute si de prevederile PUG BOTOSANI.

Pentru asigurarea circulatiilor in zona studiata se propune urmatoarea solutionare pentru accesurile la loturile propuse pentru construirea celor doua cladiri de locuit, cu regim mic de înălțime (maxim 10,0 m):

circulatii publice

Prin solutia adoptata pentru asigurarea circulatiilor publice in zona studiata se propune urmatoarea solutionare a caii de acces existenta - str. VILCELE – strada de cat. a III-a:

- Reconfigurarea profilului transversal al strazii VILCELE, in zona amplasamentului, corespunzator unei strazi cu doua benzi de circulatie (carosabil 7,00 m) si trotuare laterale de cate 1,50 m.
- Pentru configurarea acestui profil transversal in zona de amplasament, solutia adoptata prevede retragerea cu cca.1,50 m a aliniamentului imprejmuirii la limita de proprietate estica, cu rezervarea in acest scop a 66,60 mp (55,41 mp si 11,19 mp), reprezentand 5,24% din suprafata celor doua imobile.
- strada este propusa a fi modernizata, cu o structura rutiera alcatuita din 30 cm balast, 2 cm nisip si 20 cm si beton de ciment rutier BcR 4.0, s-a prevazut a fi incadrata cu borduri de 20 x 25 cm pe fundatie de beton de 15 x 30 cm, clasa C12/15 asezate denivelat. Trotuarul s-a prevazut cu borduri de incadrare de 10 x 15 cm pe fundatie de 10 x 20 cm asezate denivelat cu 6 cm fata de zona verde.

circulatii in incinta imobilului

Solutia adoptata pentru asigurarea circulatiilor de incinta a celor doua imobile prevede:

- mentinerea accesurilor (carosabil si pietonal) existente din strada VILCELE si amenajarea corespunzatoare a acestora in noua imprejmuire stradala. fiind prevazute pentru cele doua parcele cate o poarta in doua canate de 4,00 m pentru acces carosabil si o poarta de 1,20 m pentru acces pietonal;
- dezvoltarea in prelungirea accesurilor amenajate la str. VILCELE, in incinta imobilelor, a unor alei carosabile, astfel:
- CF 69598: alee carosabila de 3,00 m latime si cca. 17 m lungime (49,57 mp), care asigura si platforma de parcare pentru un autoturism in incinta imobilului, respectiv o alee pietonala de de 1,00 m latime si cca. 28 m lungime, catre accesul principal al locuinei.
- CF 68599: alee carosabila de 3,00 m latime si cca. 25 m lungime (76,34 mp), care asigura si platforma de parcare pentru un autoturism in incinta imobilului, respectiv o alee pietonala de de 1,00 m latime si cca.118 m lungime, catre accesul principal al locuinei.

Pentru parcare autovehiculelor, respectand prevederile H.G. 525/1996, anexa 5 este prevazuta a fi asigurata in incinta loturilor pentru minim un autoturism cu dimensiune loc de parcare 5.00 x 2.50 m.

Suprafata totala a circulatiilor si a amenajarilor aferente, prevazute fi infiintate in parcelele propuse este estimata la 384,76 mp (30,29% din suprafata totala a terenului).

Colectarea apelor pluviale de pe suprafetele carosabile, se va face printr-un sistem propriu de canalizare si vor fi dirijate catre reseaua de canalizare propusa a fi infiintata in zona.

Pentru trasarea lucrarilor prevazute in documentatie se vor respecta prevederile cuprinse in planurile de situatie si in profilele transversale aferente.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea și completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice

- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii și a pomilor în localitatile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobat cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobat cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati urbane (aprobat cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apa
 - STAS 1346/90.
 - STAS 1342/2-89
 - STAS 1478/9
 - STAS 8591/1-91
- Drumuri
 - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
 - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
 - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
 - STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal
 - STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
 - STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
 - STAS 10144/5-95- Amenajarea inersectiilor de strazi

3.4 AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALA

Pentru amenajarea incintei se impun lucrari speciale de sistematizare pe verticala care privesc realizarea masurilor de protectia fata de zona inundabila aferenta paraului LUIZOAIA. in conditiile avizate de care Administratia Nationala Apele Romane – SGA Botosani – minim 1,00m diferenta de nivel si 16,00m fata parau.

Pentru realizarea sistematizarii verticale se are in vedere mentinerea diferentelor existente ale cotelor de nivel (evidentiate prin studiul topografic efectuat pentru acest amplasament).

Aceasta solutie asigura pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la retea de canalizare prevazuta a fi executata in profilul transversal al caii de acces.

Pamantul rezultat urmare lucrarilor de terasamente (fundatii constructii propuse) va fi folosit pentru configurarea spatiilor verzi si plantate din incinta loturilor.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea cailor de acces, a platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei, prin racordare retea de canalizare pluviala.

Apa pluviala colectata poate fi folosita pentru nevoi igienico-sanitare, menajere, pentru necesar PSI, stropit spatii verzi.

La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se are in vedere amplasarea acesteia, deasupra cotei axului strazii adiacente.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform PUG si RLU Botosani, aprobat prin HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, cladirile si amenajarile propuse se incadreaza in zona functionala stabilita pentru acest teritoriu de intravilan :

LMu1 exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, cu regim mic da inaltime (pana la 10 m).

La infiintarea zonei rezidentiale in parcela care genereaza PUZ se propun urmatoarele functionalitati (subzone functionale):

3.5.1. **subzona CIRCULATII**

a - circulatii publice

Cele doua imobile beneficiaza de acces la caile de circulatie publica ale municipiului, avand accesuri (carosabil si pietonal) existente in imprejmuirea stradala sudica la str. VILCELE, aflate la cca 136 m sud fata de intersectia str. VILCELE cu str. Constantin IOGULESCU (cu traseu catre str. DOBOSARI), respectiv la cca 315 m nord de str. Imparat TRAIAN.

Prin solutia adoptata pentru asigurarea circulatiilor publice in zona studiata se propune urmatoarea solutionare a cailor de acces existente:

- reconfigurarea profilului transversal al strazii VILCELE, in zona amplasamentului, corespunzator unei strazi cu profil transversal de 10,00 m, avans doua benzi de circulatie (carosabil 7,00 m) si trotuare laterale de cate 1,50 m. Pentru configurarea acestui profil transversal in zona de amplasament, solutia adoptata prevede retragerea cu cca.1,50 m a aliniamentului imprejmuirii la limita de proprietate estica, cu rezervarea in acest scop a 66,60 mp (55,41 mp in CF 68598, respectiv 11,19 mp in CF 68599), reprezentand 5,24% din suprafata celor doua imobile.

b - circulatii in incinta imobilului

Solutia adoptata pentru asigurarea circulatiilor de incinta a celor doua imobile prevede:

- mentinerea accesurilor (carosabil si pietonal) existente din strada VILCELE si amenajarea corespunzatoare a acestora in noua imprejmuire stradala. fiind prevazute pentru cele doua parcele cate o poarta in doua canate de 4,00 m pentru acces carosabil si o poarta de 1,20 m pentru acces pietonal;
- dezvoltarea in prelungirea accesurilor amenajate la str. VILCELE, in incinta imobilelor, a unor alee carosabile, astfel:
 - CF 69598: alee carosabila de 3,00 m latime si cca. 15 m lungime (49,57 mp), care asigura si platforma de parcare pentru un autoturism in incinta imobilului, respectiv o alee pietonala de 1,20 m latime si cca. 8 m lungime, catre accesul principal al locuinei (76,91 mp).
 - CF 68599: alee carosabila de 3,00 m latime si cca. 23 m lungime (73,34 mp), care asigura si platforma de parcare pentru un autoturism in incinta imobilului, respectiv o alee pietonala de de 1,20 m latime si cca.115 m lungime, catre accesul principal al locuinei (115,35 mp).

Suprafata totala a cailor de acces si a amenajarilor pietonale aferente, propuse a fi infiintate in imobilul analizat, este estimata la 384,76 mp (181,89 mp in CF 68598 si 202,87 mp in CF 68599) – 30,29% din suprafata totala a imobilelor care genereaza PUZ).

3.5.2. **subzona pentru CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIARE**

EDIFICABILUL PARCELEI - reprezinta portiunea de teren pe care se pot amplasa constructiile propuse.

Avand in vedere configuratia particulara a celor doua parcele, pentru construirea de locuinte solutia adoptata prevede urmatoarele reglementari / retrageri minime de la limitele de proprietate:

- stabilirea zonelor edificabile in suprafata de 472,08 mp (230,00 mp in CF 68598 si 242,08 mp in CF 68599), cu asigurarea urmatoarelor retrageri fata de limitele de proprietate:
- min. 4,69 m lata de limita de proprietate estica la str VILCELE, respectiv la 3,00 m fata de aliniamentul retras (pt configurarea profilului transversal de 10,00 m al str. VILCELE);
- min. 13,50 m fata de limita de proprietate sudica la paraul LUIZOAIA;
- min. 2,00 m fata de limita de proprietate vistica la imobilul CAD 53612, teren arabil proprietate privata;
- min. 2,00 m fata de limita de proprietate nordica, la imobilul CAD 69373, teren arabil proprietate privata;

AMPLASAMENTELE PROPUSE PENTRU CLADIRILE DE LOCUIT sunt in zona de nord a terenului din cele doua parcele, solutie prin care, cu respectarea Codului Civil, se asigura retrageri convenabile fata de limitele de proprietate, laterale si posterioara.

Accesurile pietonale in cladirile de locuit, recomandat a fi stabilit la cca +0,60 m fata de cota terenului natural (+0,30 fata de cota terenului sistematizat), este prevazut a fi in partea centrala a fatadei principale a cladirii de locuit (orientata catre est).

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, in solutia adoptata este desfasurata preponderent in zona de sud a cladirii de locuit.

In solutia propusa de organizare a amplasamentului constructiei de locuit, cu functionalitatea **LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P, P+1, P+2 - pana la 10 m)**, cu cladiri de tip urban, estimativ se prevad urmasorii indicatori pentru cele doua locuinte propuse:

Locuinta 1 - CF 68598

- | | |
|------------------------------------|--|
| - supr. teren proprietate | 521,00 mp
(55,41 mp rezervati pt configurarea profilului transversal al str. VILCELE) |
| - edificabil | 230,00 mp |
| - constructii | 126,00 mp AC si, 230,00 mp ADC |
| - spatii verzi si plantate min. | 213,11 mp |
| - circulatii in incinta imobilului | 126,48 mp, din care |
| - carosabil si parcare | 49,57 mp |
| - pietonal | 79,91 mp |

RETRAGERI MINIME

Amplasarea constructiei de locuit, propusa a fi in zona edificabila din partea de nord a parcelei, va asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- stradal VILCELE (est) 4,69 m lata de limita de proprietate la str VILCELE, 3,00 m fata de aliniamentul retras (pt configurarea profilului transversal de 10,00 m al str. VILCELE);
- lateral sud (paraul LUIZOAIA) min. 8,45 m fata de limita de proprietate;
- posterior vest (CF 68599) minim 2,00 m fata de limita de proprietate.
- lateral nord (CF 69373) minim 2,00 m fata de limita de proprietate.

Locuinta 1 - CF 68599

- | | |
|---------------------------|--|
| - supr. teren proprietate | 749,00 mp
(11,19 mp rezervati pt configurarea profilului transversal al str. VILCELE) |
| - edificabil | 242,08 mp |

- constructii 126,00 mp AC si, 230,00 mp ADC
- spatii verzi si plantate min. 420,13 mp
- circulatii in incinta imobilului 202,87 mp, din care
 - carosabil si parcare 75,34 mp
 - pietonal 115,34 mp.

RETRAGERI MINIME

Amplasarea constructiei de locuit, propusa a fi in zona edificabila din partea de nord a parcelei, va asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- frontal est minim 3,00 m fata de limita de proprietate
- lateral sud (parau LUIZOAIA) minim 13,50m fata de limita de proprietate
- posterior vest (CF 53612) minim 2,00 m fata de limita de proprietate.
- lateral nord (CF 69373) minim 2,00 m fata de limita de proprietate

DESCRIEREA FUNCTIONALA

• *Principalale caracteristici ale constructiilor propuse*

Investitiile propuse, pentru fiecare dintre cele doua parcele care genereaza PUZ, reprezinta construirea a unui corp de cladire, cu functionalitatea de locuinte unifamiliare, cu amplasament independent pe lot, pentru care sunt estimati urmatoorii indicatori:

- suprafata construita la sol 126,00 mp (estimat);
- suprafata construit desfasurata 230,00 mp (estimat);
- regim de inaltime max 3 niveluri (D+P+1);
max. 10,00 m la streasina/cornisa
*masurat de la cota terenului sistematizat
- cota +/-0,00 (recomandat) la +0,60 fata de cota terenului sistematizat.
- indicatori urbanistici propusi POT_{max} 25,00 %
CUT_{max} 0,50

• *Organizarea spatial - functionala propusa pentru locuinta unifamiliaara:*

Demisol:

- spatii tehnice ale functiunii de locuire (CT, spalatorie/uscator, boxe)

Parter:

- acces principal / terasa acoperita
- vestibul
- hol parter,
- camera de zi
- birou/camera activitati
- bucatarie,
- grup sanitar

Etaj / Mansarda:

- hol nivel
- 2 dormitoare
- baie

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Pentru realizarea constructiei propuse, se propune urmatorul sistem constructiv:

- infrastructura constructiei este tip fundatii continue sub pereți structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 și elevație din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistență a clădirii este alcatuita din zidarie portanta, cu samburi grinzi si plansee din beton armat, turnat monolit.

- inchiderile exterioare din zidarie de caramida de 25 cm grosime, cu protectie termica la exterior executata cu placi de vata minerala de 20 cm grosime.
- planșeul peste demisol, parter si peste etaje, realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele direcții cu bare independente de tip PC 52;
- izolatia termica a planseului peste etaj, in pod. este prevazuta a fi executata cu saltele de vata minerala de 20 cm grosime;
- acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat, in patru ape. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru asigurarea împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn ale planseului și șarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și antiseptice. Elementele din lemn care intră în contact cu suprafețe de beton sau zidarie se vor proteja prin separarea cu straturi hidroizolante.
- streasina (cu capriori aparenti) de cca 90 cm latime
- invelitoare de tigla ceramica (sau tabla protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit
- pazie lemn, culoare maro mat sau negru antracit
- jgheaburi semirotonde, tabla maro mat sau antracit
- pazie de lemn la streasina, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat sau antracit;
- sunt prevăzute tencuieli de var ciment la pereții interiori, cu vopsitorii de var lavabil executate pe glet, iar pentru pereții exteriori, peste termosistem zugraveli exterioare (culoare crem, crem deschis), cu granulatii diferite executate în campuri separate prin nuturi;
- în spatiile de circulatie sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică.
- în încăperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică si placaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
- în încăperile de locuit sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplarie exterioara este prevazuta a fi executata din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplarie interioara din lemn;
- în jurul clădirii se prevede, perimetral, se prevede executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
- sunt prevazute instalatii interioare de apa-canal, electrice, gaze naturale si termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.

3.5.3. ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Zona amenajabila a parcelei reprezinta suprafata de teren situata intre edificabilul parcelei si limitele parcelei.

Zona amenajabila a parcelei va fi utilizata strict, numai pentru amenajarile conexe necesare bunei functionari a locuintelor de pe parcela, si anume pentru: platforma gospodareasca, spatii verzi cu rol de protectie si ambiental, imprejmuir si circulatii in incinta imobilului (carosabil de incinta pentru acces la spatiul de parcare, trotuare si alei pietonale -conf. art. 3.5.1.al. a).

● **PLATFORMA GOSPODAREASCA**

Platforma (cu suprafata pavata) va fi utilizata pentru amplasarea pubelelor pentru deseuri menajere si deseuri reciclabile care se colecteaza selectiv.

Suprafata platformei va fi cca.5,0 mp, cu dimensiunile in plan de cca. 2,50 / 2,00 m
Platforma se amplaseaza in proximitatea accesului carosabil in parcela.

● **SPATII VERZI**

Se asigura spatii verzi cu rol de protectie si ambiental, in suprafata totala in zona rezidentiala de min. 633,24 mp (213,11 mp in CF 68598 si 420,13 mp in CF 68599), cu o pondere de 48,86% din suprafata totala a zonei rezidentiale. Suprafata de spatii verzi va fi suplimentata cu suprafetele neconstruite din edificabilul loturilor.

Spatiile verzi sunt dispuse astfel :

- plantatii arboricole ornamentale si de protectie, la limitele de proprietate, in interiorul parcelei, cu arbori de talie medie si gard viu;
- spatii verzi cu rol ambiental, amenajate pe suprafetele de teren dintre constructii si caile de circulatie (carosabil si pietonal);

● **IMPREJMUIRI**

Pentru IMPREJMUIREA terenului se propune: refacere a imprejmuirii existente, cu amplasament in interiorul limitelor de proprietate, respectiv a aliniamentului retras la str. VILCELE, astfel:

- catre calea de acces (est) imprejmuire cu gard transparent de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice) si,
- pe laterale si posterior loturilor, imprejmuire cu gard opac de max 1,80 m inaltime.

Imprejmuirea poate fi suplimentata in interiorul loturilor cu gard verde (arbusti, h = 60cm).

3.5.4. **BILANT TERITORIAL / INDICATORI TEHNICI PROPUSI**

Bilantul teritorial in scris pe planşa "planşa 3 Reglementari urbanistice" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indicatori urbanistici care se incadreaza in prevederile stabilite prin PUG si RLU municipiul BOTOSANI pentru Unitatea Teritoriale de Referinta **UTR NR. 20** pentru subzona functionala **LMu1**.

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren		1,270.00	100.00	1,270.00	100.00
CAD 69598	proprietate privata	521.00		521.00	41.02
CAD 69599	proprietate privata	749.00		749.00	
din care:	propus pentru circulatie publica			66.60	5.24
	functiune LMu1 – excl. rezidentiala echipare de tip urban			1,203.40	94.76
	edificabil			472.08	37,17
	circulatii in imobile	0.00	0.00	318.16	25.05
	constructii	0.00	0.00	252.00	19.84
	<i>SC locuinte</i>			<i>252.00</i>	
	<i>SD locuinte</i>			<i>460.00</i>	
	spatii verzi si plantate	1,270.00	0.00	633.24	49.86
ZONA PUZ	POT % propus	0.00		25.00	
	CUT propus	0.00		0.50	
CAD 69598	POT %	0.00		24.18	
	CUT	0.00		0.44	

CAD 69599**POT %****0.00****16.82****CUT****0.00****0.31**

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru imobilele care genereaza PUZ, in vederea asigurarii utilitatilor necesare realizarii obiectivului de construire a unei locuinte unifamiliare cu amplasament independent pe lot, solutia adoptata prevede:

- **alimentare cu apa**
 - realizarea racordului la reseaua edilitara de distributie apa potabila din profilul transversal al strazii VILCELE, cu amplasarea unui camin/apometru la limita estica de proprietate, continuat de o retea de alimentare cu amplasament in incinta imobilului;
 - bransamentul loturilor pentru constructiile de locuit la reseaua de distributie propusa va fi compus dintr-o conducta de de racord si un camin de bransament ce se va amplasa pe proprietate, la limita acesteia.
 - contorizarea consumului total de apa va fi realizata in caminul de bransament, care va fi amplasat la limita proprietatii. Caminul este o constructie dreptunghiulara, subterana, cu dimensiunile de 1, 0 x 1,50 m cu peretii, radierul si placa din beton armat hidroizolat. Caminul va fi carosabil, izolat la exterior impotriva apelor freatice.

La dimensionarea si verificarea elementelor ce compun schema de alimentare cu apa, evacuare ape uzate si dejectii s-au avut in vedere prevederile Normativului P66/2001 precum si prevederile STAS – urilor colaterale (SR 1343, 4165, 4163/1,2,3 etc).

- **canalizare menajera**
 - realizarea racordului la reseaua edilitara de canalizare din profilul transversal al strazii VILCELE, cu camin de racord aflat la limita estica a proprietatii;
 - Reteaua de canalizare menajera nou proiectata, preia apele uzate povenite de la consumatorii din loturile propuse si le dirijeaza catre reseaua de canalizare edilitara existenta in profilul transversal al str. VILCELE.
 - Pentru fiecare consumator de apă s-au prevăzut racorduri de canalizare aferenta obiectelor sanitare. Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșeitate si de eficacitate. Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795. Este interzisă racordarea oricărui obiect sanitar la canalizare fără un sifon intermediar cu gardă hidraulică.
 - Reteaua de canalizare interioara se realizeaza din conducte din teava PVC-KG, montate ingropat in pardoseala.
- **energie electrica**
 - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii VILCELE, aflata la limita nord estica a proprietatii;
 - Alimentarea cu energie electrica, conform avizului DELGAZ GRID, se asigura prin racordarea noului obiectiv la reseaua edilitara existenta - LEA 0,4 kV cu traseu pe trotuarul la str. VILCELE;

- Masurarea consumului (contorizarea) energiei electrice pentru fiecare lot se va face pe medie tensiune, rezultand costuri eficiente.
- Distributia energiei electrice in cladirile de locuit se va realiza prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare
- **gaze naturale**
 - Alimentarea cu gaz se asigura prin racordarea contorizata a noilor obiective la reseaua edilitara existenta in profilul transversal al str. VILCELE;
- **alimentarea cu agent termic**
 - Constructiile vor fi incalzite cu agent termic produs in centrale termice individuale / gaz sau solid, care va fi amplasata la nivelul parterului.
- **deseuri menajere**
 - Colectarea selectiva a deseurilor menajere provenite din gospodarie, este asigurata in pubele amplasate pe o platforma in zona de acces in imobil, cu evacuare a acestora de catre operatorul municipal specializat.

Solutia finala pentru asigurarea utilitatilor necesare precum si a echipamentele aferente se va stabili in concordanta cu avizele / acordurilor ce vor fi emise de catre detinatorii retelelor edilitare, cu respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative:

- OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului inconjurator.
- Legea nr. 35 A11/2011 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 35 A4/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- Republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 25% din total suprafata studiata ocupata de spatii verzi, iar la limitele de vecinatate a terenului studiat cu drumurile existente ori cu proprietatile invecinate se prevede realizarea unor spatii verzi cu plantatie arboricola de protectie.

Odata cu realizarea interventiei urbanistice propusa zonei studiate este necesara si asigurarea utilitatilor aferente, respectiv alimentarea energie electrica, gaze naturale, apa si canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARÂRII 1076 din 08/07/2004)

1.Characteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

- 1.a. Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fiie in privinta alocarii resurselor :

Solutiile de urbanism propuse creaza un cadru pentru activitati ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru activitatea de locuire – "CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, LOCUINTA 1 - CF 68598; LOCUINTA 2 - CF 69599 SI IMPREJMUIRE TEREN", BOTOSANI, VILCELE nr. 35 A,B, se

vor crea conditii de crestere a calitatii mediului cu efect benefic asupra comunitatii. Totodata exista premisele pentru aparitia de noi locuri de munca din sfera productiei si a serviciilor.

1.b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

PUZ se incadreaza in prevederile PUG BOTOȘANI aprobat, prevazandu-se posibilitatea dezvoltarii unei subzone rezidentiale, echipata cu dotarile aferente.

1.c. Relevanta planului sau programului in/pe pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile :

In situatia existenta terenul are categoria de folosinta arabil. In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in PUZ s-a avut in vedere optimizarea densitatii de construire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi si plantate, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradale.

S-a asigurat procentul optim de spatiu verde in corelare cu functiunea propusa pe fiecare subzona functionala in parte cat si pe ansamblu.

1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program :

Se estimeaza ca lucrarile de construire propuse prin prezenta documentatie vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificarii constructiilor.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

1.e. Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu :
Prin asigurarea instalatiilor de canalizare si alimentare cu apa racordate la retelele edilitare urbane, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.

2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor :

Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren arabil in teren construitibil.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin eventuala distrugere a elementelor de vegetatie care se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia dea trata cel putin 25% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber pe fiecare parcela edificabila.

2.b. Natura cumulativa a efectelor : *Nu este cazul.*

2.c. Natura transfrontaliera a efectelor : *Nu este cazul.*

2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu
Avand in vedere amplasamentul propus, intr-un teritoriu de intravilan, precum si specificitatea functiunii propuse, nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.

2.e. Marimea si spatialitatea efectelor : *Nu este cazul.*

2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat : *Nu este cazul.*

2.f.i. Caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural:
Prin solutia adoptata nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniu cultural.

2.f.i.i. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului : *Nu este cazul.*
Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului.

2.f.i.i.i. Folosirea terenului in mod intensiv : *Nu este cazul.*

2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international :

Prin solutia adoptata, nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniul cultural.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate in zona studiata sunt :

- teren proprietate privata a initiatorilor **1270,00 mp**, din care
 - CAD/CF nr. 68598 521,00 mp
 - CAD/CF nr. 68599 749,00 mp.

Prin PUZ se propune:

- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice, 2 loturi pentru edificarea a 2 constructii de locuit cu regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime) **1203,40 mp**, din care
 - in CAD/CF nr. 68598 465,59 mp
 - in CAD/CF nr. 68599 737,81 mp.
- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice, propuse a fi **trecute in circulatie publica** pentru configurarea unei strazi cu profil transversal de 10,00 m, avans doua benzi de circulatie (carosabil 7,00 m) si trotuare laterale de cate 1,50 m **66,60 mp**, din care
 - din CAD/CF nr. 68598 55,41 mp
 - din CAD/CF nr. 68599 11,19 mp.
- schimbarea categoriei de folosinta a terenului:
 - **din teren arabil in teren curti constructii**, pentru amplasarea a 2 constructii de locuit, in conditiile de asigurare a circulatiilor **1203,40 mp**, din care
 - in CAD/CF nr. 68598 465,59 mp
 - in CAD/CF nr. 68599 737,81 mp.
 - **din teren arabil in drumuri**, pentru configurarea profil transversal al strazii VILCELE **66,60 mp**, din care
 - din CAD/CF nr. 68598 55,41 mp
 - din CAD/CF nr. 68599 11,19 mp.

Pentru realizarea obiectivului de investitie: **CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, LOCUINTA 1 - CF 68598; LOCUINTA 2 - CF 69599 SI IMPREJMUIRE TEREN**, in BOTOSANI, VILCELE nr. 35 A, cu finantare, executie si administrare asigurata exclusiv din surse proprii, **nu implica modificari ale regimului juridic existent** al suprafetelor de teren studiate.

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic zonal "**CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, LOCUINTA 1 - CF 68598; LOCUINTA 2 - CF 69599 SI IMPREJMUIRE TEREN**", BOTOSANI, VILCELE nr. 35 A si 35B, s-a facut in conditiile prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor - actualizata, a ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a HGR nr.525/1996 - privind aprobarea Regulamentului general de urbanism", a Ghidului de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21 / N / 2000 precum si a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 1270,00 mp, constituit din parcelele cadastrale CAD/CF NR. 68598 SI CAD/CF NR 68599, se propune:

- **menținerea funcționalității** reglementată pentru parcela de teren de 1270 mp aflată în UTR nr. 20, respectiv funcțiunea **LMu1** - predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, cu următoarea zonificare funcțională:
 - edificabil 472,08 mp
 - construcții (estimat) 252,00 mp, AC și, 460,00 mp ADC
 - circulații 384,76 mp, din care
 - trecut în circulație publică 66,60 mp
 - spații verzi și plantate (min.) 633,24 mp
suprafață (suplimentată cu suprafețele neconstruite în zona edificabilă)
 - **indicatorii urbanistici propuși:**

POT _{max}	25,00%
CUT _{max}	0,50

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.**

arh. Dan Octavian BOTEZ

drept de semnătură urbanism exigentă D, nr. 1235 / 30 11 2008

noiembrie 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MIC DE INALTIME (maxim 10,0 m)

- BOTOSANI, VILCELE nr. 35 A si 35B, CAD/CF NR. 68598 SI CAD/CF NR

68599

Regulamentul local de urbanism (RLU) afereant Planului urbanistic de zona (PUZ) - "CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, locuinta 1 - CF 68598; locuinta 2 - CF 69599 si IMPREJMUIRE TEREN" in municipiul BOTOȘANI, este structurat în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21 / N / 2000, cu alte norme și normative în vigoare la data elaborarii.

I. DISPOZITII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate și asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcționala, traficul, circulația interna, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutele de utilitate publică ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitara, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomanda la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinatiei terenurilor pentru functionalitatea urbanistica de - institutii si servicii de interes general, se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afereant PUZ institutii si servicii de interes general si functiuni complementare, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

RLU afereant PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza în planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispozitie, iar investitiile vor fi inscrise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementările de urbanism – permisiuni și restrictii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata.

2. Baza legala

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridic al a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG si RLU Municipiul BOTOȘANI
- Studiu geotehnic
- Studiu hidrogeologic

3 Domeniul de aplicare

3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statueaza utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.

3.2. Planul Urbanistic de Zona impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, prin Hotarare a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajarilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:

- lucrări de eliberare a amplasamentului și de amenajare a terenului în zona de amplasament;
- asigurarea utilitatilor necesare prin racorduri la rețele edilitare pentru apa potabila, pentru gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, la rețele electrice, iluminat public etc.
- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica și receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în proprietate publică.

3.4. Autorizatia de funcționare a obiectivului se va emite numai dupa finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificata prin PUZ sau PUD.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent «PUZ - *CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, locuinta 1 - CF 68598; locuinta 2 - CF 69599 si IMPREJMUIRE TEREN*», in intravilanul municipiului BOTOȘANI se aplica pe teritoriul delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari Urbanistice (plansa PUZ 03), ce face parte integranta din prezentul regulament, suprafata de teren de 1 270 mp, delimitat astfel:

- NORD - 39,65 m, imobil proprietate privata, CAD 69373, cu locuinta P+M la m fata de limita de proprietate;
- EST - 32,00 m, teren domeniu public, CAD 66946, strada VILCELE;
- SUD - 41,66 m, parau LUIZOAIA;
- VEST - 30,63 m, imobil proprietate privata, CAD 53612, teren arabil.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, cu accesuri asigurate din artera de circulatie str. VILCELE (carosabil și pietonal) și, poate fi identificat prin parcela cadastrala CAD/CF NR. 68598 SI CAD/CF NR 68599, inscrisa in Cartea Funciara a UAT BOTOȘANI, cu bilantul teritorial in situatia existenta, dupa cum urmeaza:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			
		constructii	teren
	CAD	mp	mp
suprafata teren	proprietate privata		
	CAD 69598	Act Notarial nr. 730 / 2022	0.00
	CAD 69599	Act Notarial nr. 731 / 2022	749.00
	din care:	arabil	1,270.00
		curti constructii	0.00
	TOTAL	0.00	1,270.00
	POT	%	0.00
	CUT		0.00

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

Funcțiunea principală a zonei de amplasament, încadrat prin PUG aprobat în UTR nr. 20 – “TOMIS”, cu funcțiune dominantă reglementată prin Planului Urbanistic General al municipiului Botosani, aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 și nr 184/2021, pentru **LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu înălțimi până la 10 m.**

Principiile și elementele care stau la baza pastrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

Este permisă construcția de:

- locuințe cu regim mic de înălțime;
- spații verzi și plantate, plantații de protecție / aliniament
- parcaje, drumuri de acces și de deservire
- echipamente tehnice – edilitare ce deservește funcțional zona fermei agricole
- împrejmuire teren

Art.4.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII

art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. *birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:*
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
2. *activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:*
 - a) producție, complementar activității de bază;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, spații de cazare personal;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Este permisă realizarea de spații de utilitate publică, cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislației.

Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu – pt modificări de amplasament, sau Plan Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a POT și CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel inițial).

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizării în zona a unor eventuale lucrări de utilitate publică (rețele de apă, electricitate, gaz metan, canalizare și strazile de acces) impune instituirea unor interdicții temporare de construire pe terenurile ce urmează a trece în domeniu public.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor cu executarea lucrarilor de echipare edilitara si de drumuri.

Solutia propusa pentru realizarea celor este prevazuta a se realiza etapizat, functie de bugetul detinatorului de teren, inclusiv de posibilitatea finantarii dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei.

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

Art.5.1. Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor existente) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea lucrarilor de construire.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Se vor respecta prevederile OMS nr 119/2014 - amplasarea constructiilor se va face astfel pentru incaperi de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1:30 h / zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea conditiilor din prezentul PUZ.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minim 3,00 m fata de limitele de proprietate stradala catre calea de acces poprietate privata CAD 67582.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) La amplasarea constructiilor se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

CF 68598

- stradal (est)

4,69 m lata de limita de proprietate la str VILCELE,

3,00 m fata de aliniamentul retras (pt configurare profil transversal de 10,00 m la str. VILCELE);

- lateral sud (spre parau LUIZOAIA)

min. 6,28 m fata de limita de proprietate;

- posterior vest (CF 68599)

min 2,00 m fata de limita de proprietate.

- lateral nord (CF 69373)

minim 2,00 m fata de limita de proprietate.

- CF 68599

- frontal est

minim 3,00 m fata de limita de proprietate

- lateral sud (spre parau LUIZOAIA)

minim 13,50 m fata de limita de proprietate

- posterior vest (CF 53612)
minim 2,00 m fata de limita de proprietate.
 - lateral nord (CF 69373)
minim 2,00 m fata de limita de proprietate
- b) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte: spatii de productie industriala ori pentru cresterea animalelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.7.1. ACCESURI CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.
- d)

Art.7.2. ACCESURI PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor pietonale, dimensionate potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare, gaz natural si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va efectua total sau partial de catre detinatorii acestora, de catre investitor sau beneficiari ori de catre autoritatiile locale. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz natural, energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, acestea fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre reseaua de canalizare pluviala a drumurilor publice.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului, in cazul parcelarilor, daca este cazul vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi si accesuri la acestea, pietre, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 300 mp pentru constructii de locuit izolate sau cuplate si cu un front la calea de acces de minim 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, functional cat si al sistematizarii pe verticala.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de:

- maxim 3 niveluri;
- H max. streasina/atic 10,0 m (raportat la cota terenului sistematizat la intrarea principala).

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante recomandate pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasare a golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) pentru loturile destinate construirii de locuinte este:

POT _{max}	25,00%
CUT _{max}	0,50

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, parcaje, imprejmuiri

Art.10.1. PARCAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila. Arborii se vor planta la min. 2 m fata de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 35% din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului propus vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) La limitele de vecinatate (construcii de locuit) se vor realiza imprejmuiri netransparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- c) La limitele stradale, cu amplasament in interiorul parcelei, se pot realiza imprejmuiri transparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 1.80 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- d) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.
- e)

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului dintre constructia propusa si structura functionala a zonei reglementata in cadrul documentatiilor de urbanism aprobate.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

Terenul studiat pentru "CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, locuinta 1 - CF 68598; locuinta 2 - CF 69599 si IMPREJMUIRE TEREN" cu functionalitatea **LMu1** – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip urban cu echipare de tip urban, cu inaltime de maxim 10 m (P, P+1, P+2), cuprinde urmatoarele subzone functionale si, anume:

- subzona pentru implantare constructii de locuit unifamiliare pe lot;
- subzona circulatii (alei carosabile, alei pietonale drumuri si platforme de parcare);
- subzona spatii verzi si plantate: arbori, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate.

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este de locuire

- **LMu1** *subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltime pana la 10 m, inclusiv dotarile aferente acesteia.*

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

- In afara functiunii dominante, zona poate cuprinde si functiuni complementare.
- mici spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, spatii medicale, pentru invatamint, pt. cultura si sport;
 - plantatii de protectie;
 - echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		constructii		teren
		mp	mp	mp
suprafata teren	proprietate privata			
	CAD 69598	Act Notarial nr. 730 / 2022	0.00	521.00
	CAD 69599	Act Notarial nr. 731 / 2022		749.00
	din care:	arabil		1,270.00
		curti constructii		0.00
	TOTAL		0.00	1,270.00
		POT %		0.00
		CUT		0.00

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 1270 mp, din parcela cadastrala CAD/CF nr. 68598 si CAD/CF nr 68599, se reglementeaza:

- **mentinerea functionalitatii** reglementata pentru parcela de teren aflata in UTR nr. 20, respectiv functiunea **LMu1** - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu urmatoarea zonificare functionala:
 - **edificabil** 472,08 mp
 - constructii (estimat) 252,00 mp, AC si, 460,00 mp ADC
 - **circulatii** 384,76 mp, din care
 - trecut in circuitie publica 66,60 mp
 - **spatii verzi si plantate** (min.) 633,24 mp
suprafata suplimentata cu suprafetele neconstruite in zona edificabila
 - **indicatorii urbanistici propusi:**
 - POT_{max} 25,00%
 - CUT_{max} 0,50

Zona studiata, urmare aprobarii in conditiile reglementate legal de catre autoritatile locale va fi inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta : **LMu1 - exclusiv rezidentiala (locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime si functiuni complementare)** pentru care se aplica regulile prezentrului Regulament.

Costul lucrarilor de construire, de echipare cu utilitati ori de amenajare a teritoriului, pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitor, precum si pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de catre acesta

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in aceasta zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

arh. Dan Octavian BOTEZ

drept de semnatura urbanism exigenta D, nr. 1235 / 30 11 2008

noiembrie 2022