



J07/886/1992 CIF: 3199286  
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/4

tel +40 331 103 735  
fax +40 331 811 546

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.  
**C603.22**  
beneficiar

**PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTA" - CAD/CF 68899**  
BOTOSANI, Str. LIBERTATII nr. 11

exemplar nr. **1** **2** **3** **4** pentru

---

## **CONSTRUIRE LOCUINTA - CAD/CF 68899**

- BOTOSANI, str. LIBERTATII nr. 11

faza proiectare

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

inițiator

[REDACTED]  
BOTOSANI, str. CALEA NATIONALA, nr. 73, sc.C, et. 2, ap. 9

beneficiar

[REDACTED]  
BOTOSANI, str. CALEA NATIONALA, nr. 73, sc.C, et. 2, ap. 9

### **Municipiul BOTOSANI**

proiectant general

### **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**

Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B  
tel: 0744 527 303, email: dbotez@gmail.com

coordonare urbanism

### **arh. Dan Octavian BOTEZ**

certificat D 1235 / 20 11 2008

**SC CONCEPT SRL,**  
arh. Dan Octavian BOTEZ  
noiembrie 2022

## **BORDEROU cu LISTA DE SEMNATURI**

coordonator RUR

arh Dan Octavian BOTEZ

urbanism

arh Dan Octavian BOTEZ

echipare edilitara

ing. Cristian MIRON

Intocmit,

arh Dan Octavian Botez

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

### **PIESE SCRISE**

1. Borderou de piese scrise și desenate
2. Memoriu general PUZ
3. Regulament Local de Urbanism

### **PIESE DESENATE**

PUZ 01	Plan incadrare	scara 1:2000
PUZ 02	Situația existentă	scara 1:500
PUZ 03	Reglementări urbanistice	scara 1:500
PUZ 04	Reglementare urbanistice - echipare edilitară	scara 1:500
PUZ 05	Reglementare urbanistice – circulatia terenurilor	scara 1:500

INTOCMIT,

arh. Dan Octavian Botez

# MEMORIU GENERAL / PUZ

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent "CONSTRUIRE LOCUINTA" - CAD/CF 68899
Inițiator:	[REDACTAT] BOTOSANI, str. CALEA NATIONALA, nr. 73, sc.C, et. 2, ap. 9
Beneficiar:	[REDACTAT] BOTOSANI, str. CALEA NATIONALA, nr. 73, sc.C, et. 2, ap. 9
Proiectant general	<b>SC CONCEPT SRL</b> J07/886/1992, CUI 3199286, cu sediul in Botosani, al.gen. Ghe.AVRAMESCU nr. 28B
Coordonator urbanism	<b>arh. Dan Octavian BOTEZ</b> 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 imobilul CAD/CF 68899, cu teren in suprafata totala de de 316 mp, situat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, recenzat pe LIBERTATII nr. 11, incadrat conform PUG Municipiul Botosani in UTR nr. 8 – "Moara de Foc", cu scopul de:

- 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 edificării unei 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 necesare 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. 643 / 27 09 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 deeurilor la depozitare Lista Nationala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit deseuri

**Legea nr. 211 / 2011 republicare**

Privind regimul deeurilor;

**H G 856/2002 actualizata**

Privind evidenta gestiunii deeurilor 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 inscise 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**

Imobilul studiat, care genereaza prezentul PUZ (CAD/CF 68899), este localizat in intravilanul municipiului BOTOSANI, la nord de str. Imparat TRAIAN, la intersectia str. LIBERTATII cu str. POPORULUI.

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. 8 – “Moara de Foc”**- cu functiunea dominanta, respectiv pentru amplasament :  
**LMrf1** - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban.

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 prin Avizul de Oportunitate



nr. 18 din 04 11 2022. Studiul zonei include și vecinătățile directe ale terenului pe care se dorește realizarea noului obiectiv.

## 2.2 Zona și Amplasamentul

Terenul de amplasament propus pentru realizarea obiectivului de investitie si a amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajari rutiere / pietonale, aflat in imobilul care genereaza PUZ (CAD/CF 68899) este identificat dupa cum urmeaza:

- localizare la adresa postala **str. LIBERTATII nr. 11**, imobilul **CAD nr. 68899**, cu teren neconstruit in suprafata de 316,00 mp, localizat la intersectia str. LIBERTATII cu str. POPORULUI;
- incadrare PUG **UTR nr. 8 – “Moara de Foc”**, teren intravilan satabilit prin HCL nr. 180/25.11.1999 de aprobare a PUG si RLU Municipiul Botosani;
  - functiunea dominanta UTR, respectiv pentru amplasament **LMrf1** - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban
  - tipuri de subzone existente in UTR nr. 8: LMu2, Llu1, I1, Pp, CCr, TAG, TAG
  - functiuni complementare admise in UTR nr. 8: LMu2, Llu1, I1, Pp, CCr, TAG
- constructii existente: terenul este neconstruit si imprejmuit la limitele de proprietate;
- regim juridic imobil CAD/CF nr. 68899, **proprietate privata**:
  - dobandit prin Act Notarial autentificat cu nr. 7545 din 10.08.1998;
- terenul **intravilan**  
**316 mp** suprafata totala teren,  
categoria de folosinta **curti constructii**;
- constructii existente:  
terenul este **neconstruit** si  
**imprejmuit** la limitele de proprietate;

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza o panta relativ constanta de cca 6,95% pe directia vest catre est, cu diferenta ale cotelor de nivel de 1,80 m pe distanta de 21,57 m (la limita de proprietate nordica).

Din punct de vedere al vecinatatilor, imobilul care genereaza PUZ este invecinat cu:

- NORD - 21,57 m, imobil proprietate privata Teodor MATRESCU,  
cu locuinta P la 4,06 m fata de limita de proprietate;
- EST - 23,35 m, teren domeniu public, CAD 69202, strada LIBERTATII;
- SUD - 4,98 m, teren domeniu public, CAD 69202, strada LIBERTATII;
- VEST - 27,00 m, teren domeniu public, strada POPORULUI.

Zona analizata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa din suprafata de teren din imobilul CAD/CF nr. 68899 ce face 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 initiator.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic pentru pe acest amplasament a fost efectuat de SC GEOFORAJ SRL in luna mai 2022. Pentru cunoasterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constand din executarea unui foraj geotehnic cu o foreză din dotarea unitatii având diametrul de 4 țoli. Studiul geotehnic evidentiaza :



- Foraj 1**      Apa apare la adancimea de 3,50 m ;
- 0.00 – 0.30 m = umplutura cu deseuri din demolare ;
  - 0.30 – 0.60 m = sol vegetal ;
  - 0,60 – 3,50 m = argila prafoasa, galbena, vartoasa, ml.2,50, culoarea devine cafenie;
  - 3,50 – 4,20 m = argila nisipoasa, cafenie, vartoasa.

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

- Terenul studiat nu ridica probleme de stabilitate si se poate amplasa investitia propusa;
- Pământurile în care se vor efectua săpături se încadrează astfel:
  - umplutura            - teren mijlociu, sapatura mecanica - teren categoria II;
  - sol vegetal            - teren mijlociu, sapatura mecanica - teren categoria II;
  - argila prafoasa    - teren tare, sapatura mecanica - teren categoria II;
  - argila nisipoasa    - teren tare, sapatura mecanica - teren categoria I.
- Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos prafos, galben, vartos.
- 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 solutie de fundare se poate adopta fundarea directa in complexul argilos prafos, galben, vartos.
- 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:
  - $P_{conv.baza} = 220 \text{ Kpa}$
- În forajul executat apa subterană a fost interceptată la adancimea de 3.50 m. Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.
- Pentru constructiile aferente investitiei, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prafos.
- Complexul argilos prafos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu :
  - modul de elasticitate dinamic  $E_p = 70 \text{ Mpa}$  si
  - coeficientul lui Poisson,  $\mu = 0,42$ .
- 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.
- La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.
- Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de
  - $a_g = 0,20 \text{ g}$  ;
  - $T_C = 0,7 \text{ sec}$ .
- Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:
  - Risc geotehnic:            redus.
  - Categoria geotehnică:    1.

## **2.4 Circulația**

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont atât 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 68899), fără a avea accesuri amenajate corespunzător, beneficiază de accesuri la caile de circulație publică din zonă.

Caile de circulatie care delimiteaza, la est si vest, parcela care genereaza PUZ, in situatia existenta au urmatoarele caracteristici:

**- strada LIBERTATII (la est):**

- strada nemodernizata cu traseu de cca.319 m catre nord, de la intersectia cu str. POPORULUI pana la str.1 MAI;
- profil transversal in zona amplasamentului de 5,85 m latime, cu carosabil pietruit de cca. 3,83 m si acostamente inierbate laterale de cca 1,00 m;
- studiul topografic evidentiaza faptul ca profilul longitudinal al str. LIBERTATII, se gaseste cu 1,22 m mai jos fata de terenul din zona de nord a imobilului analizat.

**- strada POPORULUI (la vest):**

- strada (fundatura) nemodernizata cu traseu de cca. 87 m catre nord-vest;
- profil transversal in zona amplasamentului de 4,85 m latime, cu carosabil pietruit de cca. 3,20 m si acostamente inierbate laterale de cca 0,67 – 0,98 m.

Aceste cai de circulatie sunt avute în vedere pentru asigurarea circulatiei necesare noii constructii de locuit.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentatiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate eliberate pentru aceasta zona.

## 2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Imobilul care genereaza PUZ, aflat pe LIBERTATII nr. 11, (CAD/CF 68899) este alcatuit din teren neconstruit in suprafata totala de 316 mp, cu imprejmuire din plasa de sarma la limitele de proprietate.

Folosinta actuala a terenului studiat este de teren *curti constructii*.

Potrivit Extraselor de Carte Funciara pentru Informare, imobilul este proprietate privata, fiind dobandit prin Actul Notarial autentificat cu nr. 7545 din 10.08.1998.

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

<b>BILANT TERITORIAL / EXISTENT</b>			<b>constructii</b>	<b>teren</b>
	<b>CAD</b>		<b>mp</b>	<b>mp</b>
<b>suprafata teren</b>	proprietate privata	Act Notarial nr. 7545 / 10.08.1998		
	<b>CAD 68899</b>		<b>0.00</b>	<b>316.00</b>
	din care:			
		arabil		0.00
		curti constructii		316.00
	<b>TOTAL</b>		<b>0.00</b>	<b>316.00</b>
		<b>POT %</b>		<b>0.00</b>
		<b>CUT</b>		<b>0.00</b>

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

- imobilul este delimitat pe trei laturi (est, sud si vest) de artere de circulatie;
- accesul la imobil, posibil atat din str. LIBERTATII cat si din str. POPORULUI nu este amenajat;
- topografia terenului evidentiaza diferente de nivel semnificative la nord - est de amplasament;
- caile de acces (str. LIBERTATII si din str. POPORULUI) nu sunt modernizate, au carosabil pietruit;

- amplasamentul, conf. PUG si RLU aprobat este incadrat in in UTR 8, subzona LMrf1, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire si aprobare PUZ+RLU aferent
- imobilul studiat beneficiaza de racorduri la retelele edilitare existente in profilul transversal al str. LIBERTATII pentru : apa potabila, canalizare menajera si electricitate;

## 2.6 Echiparea edilitară – situatia existenta

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

- parcela care genereaza PUZ are racorduri la retelele edilitare de apa și de canalizare existente in profilul transversal al str. LIBERTATII ;

Alimentarea cu energie electrica

- parcela care genereaza PUZ are racord la reteleaua edilitara de alimentare cu energie electrica existenta in profilul transversal al str. LIBERTATII ;

Alimentarea cu gaze naturale

- parcela care genereaza PUZ nu beneficiaza de instalatii de alimentare cu gaze naturale;
- in profilul transversal al strazilor LIBERTATII si POPORULUI 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 curti constructii.

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.

Conditiiile de autorizare a executarii constructiilor 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 initiatorului care doreste infiintarea si dezvoltarea in acest amplasament a investitiei « *CONSTRUIRE LOCUINTA* » CF 68899 prin utilizarea resurselor si activelor proprii disponibile, astfel incat sa vina in intampinarea cerintelor de a-si asigura conditiile familiare de locuit.

Initiatorul doreste sa realizeze acest obiectiv 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 putea fi exprimate si in cadrul perioadei de consultare a populatiei, etapa care potrivit reglementarilor in vigoare este premergatoare aprobarii prezentei documentatii urbanistice.

### 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

#### 3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOȘANI și STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA

Soluția urbanistică adoptată în cadrul studiului se corelează cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 și nr 184/2021, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică a municipiului.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra soluționării următoarelor cerințe:

- CIRCULAȚIA PUBLICĂ DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
- ECHIPAREA EDILITARĂ

Propunerile de urbanism stabilite pentru zona studiată se încadrează în prevederile documentațiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Zonificarea funcțională are în vedere poziția în teritoriul intravilan al municipiului Botosani, de nivelul actual de dotare și echipare existentă în zona, iar funcțiunea de locuire propusă pentru imobilul existent la str. LIBERTĂȚII nr. 11 (CAD/CF 68899), este în concordanță cu funcțiunea dominantă în UTR nr. 8:

**LMu2** subzona predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)  
cu clădiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu înălțimi până la 10 m.

#### 3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată în prezenta documentație este situată în teritoriul intravilan al municipiului BOTOȘANI (UTR nr. 8 – “Moara de Foc”), localizată pe LIBERTĂȚII nr. 11, CAD/CF 68899.

##### *RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT*

Ținând cont de poziția construcției populare în suprafața 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 evidențiază faptul că amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă iar amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.

##### *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 CIRCULAȚIEI PUBLICE

Soluția adoptată pentru rezolvarea circulațiilor în zona, ține cont de situația existentă, de concluziile documentațiilor întocmite și aprobate anterior, de avizele obținute și de prevederile PUG BOTOSANI și RLU aferent acestuia.

Prin soluția adoptată, în conformitate cu condițiile din Avizul de Oportunitate nr 18 / 04 11 2022 și cu prevederile art. 4.1.1 din anexa 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1008, pentru asigurarea circulațiilor publice în zona studiată se propune următoarea soluționare a căilor de acces existente :

- Pentru strada LIBERTATII, se propune reconfigurarea profilului transversal aferent, in zona amplasamentului, corespunzator unei strazi de cat. a III-a cu doua benzi de circulatie (carosabil 6,00 m) si trotuare laterale de cate 1,00 m.
- Pentru strada POPORULUI, se propune reconfigurarea profilului transversal aferent, in zona amplasamentului, corespunzator unei strazi de cat. a III-a cu doua benzi de circulatie (carosabil 6,00 m) si trotuare laterale de cate 1,00 m.
- Cu scopul de evitare a congestionarii intersectiei strazilor LIBERTATII si POPORULUI si asigurarea sigurantei circulatiei in zona se propune amenajarea accesului in imobil din str. POPORULUI ;

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 (aprobrate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati urbane (aprobrate 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 lotului nu se impun lucrari speciale de sistematizare pe verticala. Prin lucrarile de sistematizarea verticala in incinta imobilului studiat se va urmari mentinerea diferentelor de bivel existente ale cotelor de nivel (evidentiate prin studiul topografic efectuat pentru fiecare amplasament).

Prin aceasta solutie sunt asigurate pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la retea de canalizare prevazuta a fi executata in profilul transversal al caili de acces.

Pământul rezultat urmarea lucrărilor de terasamente (fundatii ale construcțiilor propuse), va fi folosit în lucrările de sistematizarea verticală pentru configurarea spațiilor verzi și plantate din incinta loturilor.

La amplasarea construcțiilor precum și la amenajarea drumurilor / platformelor se va avea în vedere rezolvarea unitară a colectării apelor pluviale și dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei, respectiv prin racordare la rețeaua edilitară de canalizare pluvială.

Apa pluvială colectată poate fi folosită și pentru nevoi igienico-sanitare, menajere, pentru necesar PSI, stropit spații verzi.

La stabilirea cotei +/-0.00 a construcțiilor proiectate se are în vedere amplasarea acesteia, deasupra cotei axului străzii adiacente

### **3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ** – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul mai sus menționat din imobilul (CAD/CF 68899) care generează PUZ, în concordanță cu cele evidențiate din studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivului de investiție dorit de investitor de construire a unei locuințe unifamiliare cu regim mic de înălțime (până la 10 m), cu amplasament independent pe lot și a operațiunilor ori a amenajărilor necesare, aferente acestui obiectiv:

- stabilirea zonei edificabile,
- organizarea circulațiilor publice,
- amenajarea de accesuri carosabile și pietonale
- asigurarea spațiilor de parcare în incinta loturilor,
- asigurarea cu utilități.

Conform PUG și RLU Botosani, aprobat prin HCL Botosani nr. 180/1999 și nr. 184/2021, clădirile și amenajările propuse se încadrează în zona funcțională stabilită pentru acest teritoriu de intravilan :

**LMu2** predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, cu regim mic de înălțime (până la 10 m).

Pentru suprafața de teren din parcelă care generează PUZ se propune următoarea zonificare funcțională:

#### **3.5.1. subzona CIRCULAȚII**

##### **a - circulații publice**

Propunerea de modernizarea a străzilor ce delimitează imobilul studiat, la est și vest (str. LIBERTĂȚII și POPORULUI), respectiv reconfigurarea profilului transversal în zona amplasamentului, corespunzător unei străzi de cat. a III-a de 8,00 m lățime între implejmuiri, cu două benzi de circulație (carosabil 6,00 m) și trotuare laterale de câte 1,00 m, în soluția adoptată de prevedea:

- Pentru strada LIBERTĂȚII, asigurarea unei distanțe de 4,00 între axul existent a străzii și implejmuirea străzii, respectiv retragerea cu 1,05 m a aliniamentului implejmuirii străzii la limita de proprietate estică, cu rezervarea în acest scop a 24,52 mp din suprafața imobilului;
- Pentru strada POPORULUI, asigurarea unei distanțe de 4,00 între axul existent a străzii și implejmuirea străzii, respectiv retragerea cu 1,55 m a aliniamentului implejmuirii străzii la limita de proprietate estică, cu rezervarea în acest scop a 41,55 mp din suprafața imobilului.



Pentru modernizarea cailor de circulatie publica (str. LIBERTATII si str. POPORULUI) este propusa realizarea cu structura rutiera alcatuita din :

- carosabil cu 30 cm balast, 2 cm nisip si 20 cm 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.

Suprafata totala a terenului din CAD/CF 68899, propus a fi rezervat pentru modernizarea reglementata a cailor de circulatie publica in zona aferenta imobilului, este estimata la 66,37 mp (21,00% din suprafata totala a terenului).

### **b - circulatii in incinta imobilului**

In solutia adoptata, pentru asigurarea circulatiilor carosabile si pietonale in incinta imobilului se prevede:

- Cu scopul de evitare a congestionarii intersectiei strazilor LIBERTATII si POPORULUI si asigurarea sigurantei circulatiei in zona se propune renuntarea la accesul existent in imobilul studiat din intersectie si amenajarea unui nou acces din str. POPORULUI si amenajarea corespunzatoare a acestuia in noua imprejmuire stradala cu o poarta in doua canate de 3,50 m latime pentru acces carosabil si poarta de 0,90 m latime pentru accesul pietonal;
- Dezvoltarea in prelungirea accesurilor amenajate la str. LIBERTATII, in incinta imobilului, a unei alei carosabile de 3,00 m latime si 10,00 m lungime, platforma care va asigura si spatiul de parcare pentru un autoturism in incinta imobilului, respectiv a unei alei pietonale de 1,00 m latime si 10,00 m lungime, catre accesul principal al locuinei.

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.

### **3.5.2. subzona CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIARE**

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

Avand in vedere configuratia particulara a suprafetei de teren din parcela care genereaza PUZ, pentru construirea locuintei doride de initiator, solutia adoptata prevede stabilirea zonei edificabile in zona de nord a terenului, cu o suprafata de 134,25 mp si cu asigurarea urmatoarelor retrageri fata de limitele de proprietate:

- min. 3,05 m fata de limita de proprietate vestica la strada POPORULUI, respectiv min.1,50 m fata de aliniamentul retras al imprejmuirii stradale;
- min. 8,22 m fata de limita de proprietate sudica la str LIBERTATII (intersectia cu str. POPORULUI);
- min. 3,05 m fata de limita de proprietate estica la str. LIBERTATII, respectiv la 2,00 m fata de aliniamentul retras al imprejmuirii stradale;
- min. 2,00 m fata de limita de proprietate nordica, proprietate privata [REDACTAT]

*Accesurile pietonale in cladirea de locuit*, recomandat a fi stabilit la cca +0,60-0,90 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 sud-vest).

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, catre intersectia str. LIBERTATII cu str. POPORULUI.



In solutia propusa de organizare a amplasamentului constructiei de locuit, cu functionalitatea urbanistica reglementata prin PUG si RLU Botosani:

**LMu2** - subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare, cu regim de inaltime P, P+1, P+2 - pana la 10 m), cu cladiri de tip urban, pentru constructia de locuit, estimativ se prevad urmatoorii indicatori:

- supr. totala a terenului 316,00 mp
- supr. rezervata pentru configurarea profilului transversal al str. LIBERTATII si POPORULUI 66,37 mp
- supr. edificabil 261,91 mp
- constructii 100,00 mp AC si, 177,00 mp ADC
- spatii verzi si plantate min. 109,63 mp
- circulatii in incinta imobilului 40,00 mp, din care
  - carosabil si parcare 30,00 mp
  - pietonal 10,00 mp

### DESCRIEREA FUNCTIONALA

- *Principalele 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 unifamilare, 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<sub>max</sub> 25,00 %  
CUT<sub>max</sub> 0,50

- *Organizarea spatial - functionala propusa pentru locuinta unifamilara:*

*Demisol (optional):*

- 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;
- izolatiea 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, imprejmuiiri 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 estimata de min. 109,63 mp cu o pondere de 43,92% din suprafata totala a terenului. 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 la aliniamentele retrase fata de limitele de proprietate la str. LIBERTATII si str. POPORULUI, astfel:

- catre calile de circulatie publica (est, sud si vest) imprejmuire cu gard transparent de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice) si,
- catre limita posteriora, imprejmuire cu gard opac de max 1,80 m inaltime.

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

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

Bilantul teritorial inscris pe plansa "plansa 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. 8** pentru subzona functionala **LMu2**.

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>propus</b>	
	mp	%
<b>suprafata totala teren</b>	<b>316.00</b>	<b>100.00</b>
<b>CAD 68899 proprietate privata</b>	<b>316.00</b>	
din care: <b>trecut in circulatie publica (pt. profil transversal al strazilor)</b>	<b>66.37</b>	<b>21.00</b>
<b>functiune LMu2</b> - predominant rezidentiala cu echipare edilitara de tip urban	<b>249.63</b>	<b>79.00</b>
<b>edificabil</b>	<b>134.25</b>	<b>42.48</b>
<b>circulatii</b> (carosabil, pietonal)	<b>40.00</b>	<b>16.02</b>
<b>constructii</b>	<b>100.00</b>	<b>40.06</b>
<i>SC locuinta P+M</i>	<i>100.00</i>	
<i>SD locuinta P+M</i>	<i>177.00</i>	
<b>spatii verzi si plantate</b>	<b>109.63</b>	<b>43.92</b>
<b>POT % propus</b>	<b>35.00</b>	
<b>CUT propus</b>	<b>0.60-max. 1,00</b>	

#### 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**
  - Mentinerea racordului existent la reseaua edilitara de distributie apa potabila din profilul transversal al strazii LIBERTATII, cu reabilitarea caminului apometru existent;
  - Infiintarea unei retele de alimentare cu apa a consumatorilor prevazuti a fi amplasati in incinta imobilului;
- **canalizare menajera**

- Mentinerea racordului existent la rețeaua edilitara de canalizare din profilul transversal al strazii LIBERTATII, cu camin de racord aflat la limita nord-estica a proprietatii;
- Rețeaua de canalizare menajera nou proiectata, preia apele uzate povenite de la consumatorii din imobil si le dirijeaza catre rețeaua de canalizare edilitara existenta in profilul transversal al str. LIBERTATII.
- 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.
- Rețeaua de canalizare interioara se realizeaza din conducte din teava PVC-KG, montate ingropat in pardoseala.
- 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).
- **energie electrica**
  - Mentinerea racordului existent la rețeaua edilitara existenta in profilul transversal al strazii LIBERTATII, aflat la limita nord estica a proprietatii;
  - Alimentarea cu energie electrica, conform avizului DELGAZ GRID, este asigurat de racordul imobilului la rețeaua edilitara existenta - LEA 0,4 kV cu traseu pe latura vestica a str. LIBERTATII;
  - Masurarea consumului (contorizarea) energiei electrice se va face pe medie tensiune, rezultand costuri eficiente.
  - Distributia energiei electrice in cladirile de locuit se va realizata prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare
- **gaze naturale**
  - Alimentarea cu gaz se propune a fi asigurata prin racordarea contorizata a noilor obiective la rețeaua edilitara existenta in profilul transversal al str. POPORULUI;
- **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 (demisolului).
- **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 rețelelor 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 problematicii 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. Caracteristicile 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, fie in privinta alocarii resurselor :

*Solutiile de urbanism propuse creaza un cadru pentru activitati ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru activitatea de locuire – "CONSTRUIRE LOCUINTA - CAD/CF 68899", BOTOSANI, LIBERTATII nr. 11, 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/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile :

*In situatia existenta terenul are categoria de folosinta curti constructii. 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. Caracteristicile 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 curti constructii in teren constructibil.*

*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 patrimoniu 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.

Prin PUZ se propune:

- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice, pentru edificarea unei constructii de locuit cu regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime) **316,00 mp**
- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice, propuse a fi **trecute in circulatie publica** pentru configurarea strazilor LIBERTATII si POPORULUI cu profil transversal de 8,00 m, avand doua benzi de circulatie (carosabil 6,00 m) si trotuare laterale de cate 1,00 m **66,27 mp**
- schimbarea categoriei de folosinta a terenului:
  - **din teren curti constructii in drumuri**, pentru configurarea profil transversal al strazii LIBERTATII **66, 27 mp**

Pentru realizarea obiectivului de investitie: **CONSTRUIRE LOCUINTA - CAD/CF 68899**, in BOTOSANI, LIBERTATII nr. 11, cu finantare, executie si adminisrare asigurata exclusiv din surse proprii, **nu implica alte modificari ale regimului juridic existent** pentru suprafetele de teren studiate.

## 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic zonal "**CONSTRUIRE LOCUINTA - CAD/CF 68899**", BOTOSANI, LIBERTATII nr. 11, 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 316,00 mp, constituit din parcelele cadastrale CAD/CF 68899, se propune:

- **schimbarea functionalitatii urbanistice** reglementata prin PUG si RLU aferent pentru parcela de teren in suprafata de de 316 mp aflata in UTR nr. 8, **din functiunea LMrf1** - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara in **functiunea LMu2** - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu urmatoarea zonificare functionala:
  - edificabil 134,25 mp
  - constructii (estimat) 100,00 mp, AC si, 177,00 mp ADC
  - circulatii 106,37 mp, din care
    - trecut in circuitie publica 66,37 mp
  - spatii verzi si plantate (min.) 109,63 mp
  - suprafata (suplimentata cu suprafetele neconstruite in zona edificabila)
  - **indicatorii urbanistici propusi:** POT<sub>max</sub> 35%  
CUT<sub>max</sub> 35,00-max.1,00

**Costul lucrarilor de construire** ori de amenajare a teritoriului, pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitori, precum si pentru organizarea accesurilor, **va fi suportat de catre acestia.**

---

arh. Dan Octavian BOTEZ  
drept de semnatura urbanism  
exigenta 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, LIBERTATII nr. 11, CAD/CF 68899

Regulamentul local de urbanism (RLU) afereant Planului urbanistic de zona (PUZ) - "CONSTRUIRE LOCUINTA - CAD/CF 68899" 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 elaborării.

### I. DISPOZITII GENERALE

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

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

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor pentru funcționalitatea urbanistică de - instituii și servicii de interes general, se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afereant PUZ instituii și servicii de interes general și funcțiuni complementare, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ și întărind și detaliind reglementările din PUZ.

RLU afereant PUZ constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentații.

PUZ nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiție. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, iar investițiile vor fi înscrise 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 si de amenajare a terenului în zona de amplasament;
  - asigurarea utilitatilor necesare prin racorduri la retele edilitare pentru apa potabila, pentru gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, la retele 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 LOCUINTA - CAD/CF 68899*», 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	- 21,57 m, imobil proprietate privata Teodor MATRESCU, cu locuinta P la 4,06 m fata de limita de proprietate;
EST	- 23,35 m, teren domeniu public, CAD 69202, strada LIBERTATII;
SUD	- 4,98 m, teren domeniu public, CAD 69202, strada LIBERTATII;
VEST	- 27,00 m, teren domeniu public, strada POPORULUI.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, cu accesuri asigurate din artera de circulatie str. LIBERTATII (carosabil si pietonal) si, poate fi identificat prin parcela cadastrala CAD/CF 68899, inscrisa in Cartea Funciara a UAT BOTOȘANI, cu bilantul teritorial in situatia existenta, dupa cum urmeaza:

<b>BILANT TERITORIAL / EXISTENT</b>			constructii	teren
	CAD		mp	mp
suprafata teren	proprietate privata	Act Notarial nr. 7545 / 10.08.1998		
	<b>CAD 68899</b>		<b>0.00</b>	<b>316.00</b>
	din care:	arabil		0.00
		curti constructii		316.00
	<b>TOTAL</b>		<b>0.00</b>	<b>316.00</b>
		<b>POT</b> %		<b>0.00</b>
		<b>CUT</b>		<b>0.00</b>

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

Funcțiunea principala a zonei de amplasament, incadrat prin PUG aprobat in UTR nr. 8 – “Moara de Foc”, cu funcțiune dominanta reglementata prin Planului Urbanistic General al municipiului Botosani, aprobat cu HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021, pentru:

**LMu2** - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice

- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor
- amenajarea conform normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusiv populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

#### Art.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

Este permisa constructia de:

- locuinte cu regim mic de inaltime;
- spatii verzi si plantate, plantatii de protectie / aliniament
- parcaje, drumuri de acces si de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc functional zona fermei agricole
- imprejmuire 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 baza;
  - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, spatii de cazare personal;
  - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei.

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament, sau Plan Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial).

#### Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor eventuale lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenurile ce urmeaza a trece in domeniu public.

#### Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Sunt interzise exploatările 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 unei locuinte unifamiliare cu amplasament independent pe lot este prevazuta a se realiza corelat cu asigurarea dotarilor de echipare tehnico-edilitara necesare.

### 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 incat 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 avizul Politiei Municipiului Botosani si a avizului Comisiei de Sistematizare a Circulatiei din Municipiul Botosani.

### **Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minim 3,05 m fata de limitele de proprietate stradale catre str. LIBERTATII si POPORULUI.

### **Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.**

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

- min. 3,05 m fata de limita de proprietate vestica la strada POPORULUI, respectiv min.1,50 m fata de aliniamentul retras al imprejmuirii stradale;
- min. 8,22 m fata de limita de proprietate sudica la str LIBERTATII (intersectia cu str. POPORULUI);
- min. 3,05 m lata de limita de proprietate estica la str. LIBERTATII, respectiv la 2,00 m fata de aliniamentul retras al imprejmuirii stradale;
- min. 2,00 m fata de limita de proprietate nordica, proprietate privata [REDACTAT]

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 autospeciialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.

### **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 autoritatile 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, pietee, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 200 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 D+P+E/M;
- 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 architectural,



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 lotul destinat construirii de locuinte este:

POT <sub>max</sub>	35,00%
CUT <sub>max</sub>	0,60-max.1,00

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

### **Art.10.1. PARCAJE**

- La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii caracteristice fiecarei functiuni.
- Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- 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.
- Intrările 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.
- Rampele de acces nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- 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**

- Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- 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.
- Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 35% din suprafata lotului.
- 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**

- Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului propus vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- La limitele de vecinatate (constructii 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.
- 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.
- Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

## **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 LOCUINTA - CAD/CF 68899" cu functionalitatea **LMu2** – predominant 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

- **LMu2** subzona predominant 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

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>propus</b>	
		mp	%
<b>suprafata totala teren</b>		<b>316.00</b>	<b>100.00</b>
<b>CAD 68899</b>	<b>proprietate privata</b>	<b>316.00</b>	
din care:	<b>trecut in circulatie publica (pt. profil transversal al strazilor)</b>	<b>66.37</b>	<b>21.00</b>
	<b>functiune LMu2</b> - predominant rezidentiala cu echipare edilitara de tip urban	<b>249.63</b>	<b>79.00</b>
	<b>edificabil</b>	<b>134.25</b>	<b>42.48</b>
	<b>circulatii</b> (carosabil, pietonal)	<b>40.00</b>	<b>16.02</b>
	<b>constructii</b>	<b>100.00</b>	<b>40.06</b>
	<i>SC locuinta P+M</i>	<i>100.00</i>	
	<i>SD locuinta P+M</i>	<i>177.00</i>	
	<b>spatii verzi si plantate</b>	<b>109.63</b>	<b>43.92</b>
	<b>POT % propus</b>	<b>35.00</b>	
	<b>CUT propus</b>	<b>0.60-max. 1,00</b>	

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 316 mp, din parcela cadastrala CAD/CF 68899, se reglementeaza:

- **mentinerea functionalitatii** reglementata pentru parcela de teren aflata in UTR nr. 8, respectiv functiunea **LMu2** - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu urmatoarea zonificare functionala:

-	<b>edificabil</b>	134,25 mp
-	<b>circulatii</b>	106,37 mp, din care
	trecut in circuitie publica	66,37 mp
-	<b>spatii verzi si plantate (min.)</b>	109,63 mp
	suprafata (suplimentata cu suprafetele neconstruite in zona edificabila)	
-	<b>indicatorii urbanistici propusi:</b>	POT <sub>max</sub> 35%
		CUT <sub>max</sub> 35,00-max.1,00

Zona studiata, urmare aprobarii in conditiile reglementate legal de catre autoritatile locale va fi inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta : **LMu2 - predominant rezidentiala (locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime si functiuni complementare)** pentru care se aplica regulile prezentului 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

---

**LISTA VECINI DIRECT AFECTATI**  
BOTOSANI, LIBERTATII nr. 11, CAD/CF 68899

---

1 Matrescu Teodor (CAD 67779) ; (nume, prenume, adresa postala)

---

arh. Dan Octavian Botez

noiembrie 2021