

---

# STUDIU de OPORTUNITATE

solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 546 / 17.08.2022

---

## 1. DENUMIREA PROIECTULUI

**PUZ "CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, LOCUINTA 1 - CF 68598;  
LOCUINTA 2 - CF 69599 SI IMPREJMUIRE TEREN" -  
BOTOSANI, Str. VILCELE nr. 35 A,**

**2. BENEFICIARI:**                    **personae fizice**

## 3. PROIECTANT GENERAL

**SC CASA CHIRIAC SRL, J07/372/1992, CUI 607259,**  
cu sediul in Botosani, str. Strada Stefan Cel Mare, 1

- coordonator urbanism:    arh. **Dan Octavian BOTEZ**

- numar proiect                    **2207 / 2022**

- faza de proiectare:            **STUDIU DE OPORUNITATE**

- data elaborarii:                septembrie **2022**

## 4. AMPLASAMENT:

Imobilele care genereaza PUZ, CAD/CF nr. 68598 si CAD/CF nr 68599 sunt localizate in intravilanul BOTOSANI, la str. VILCELE nr. 35 A.

Extrasele de Carte Funciara pentru Informare, in sistem de coordonate Stereo 70, cu terenurile si constructiile situate conform INVENTARELOR DE COORDONATE sunt anexate la prezentul memoriu.

### INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilele studiate se afla in intravilanul municipiului BOTOSANI intr-un teritoriu incadrat prin PUG Municipiul Botosani in UTR nr. 20 – "TOMIS", pe latura estica a str. Vilcele, la cca 136 m sud de intersectia str. VILCELE cu str. Constantin IOGULESCU (cu traseu catre str. DOBOSARI), respectiv la cca 315 m nord de str. Imparat TRAIAN..

### DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilele care genereaza PUZ-ul intocmit cu scopul de reglementare urbanistica in vederea construirii a doua locuinte unifamilare cu amplasament individual pe lot si imprejmuirii terenului, cat si de realizare a amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru asigurarea circulatiei (carosabil si pietonal), este localizat in intravilanul municipiului BOTOSANI si este identificat dupa cum urmeaza:

- localizare                    la **str. VILCELE nr. 35 A**, 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)
  
- proprietari                **personae fizice**
  - imobil dobandit prin Act Notarial autentificat cu nr. 730 / 2022;**personae fizice**
  - imobil dobandit prin Act Notarial autentificat cu 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 vistica).

Calea de acces care delimiteaza la est parcelele care genereaza PUZ, in situatia existenta are urmatoarele caracteristici:

- strada VILCELE:
  - strada nemodernizata cu traseu ascendent catre nord, de cca. 30 m pana la intersectia cu str. TOMIS;
  - profilul transversal variabil, cu carosabilul pietruit si acostamente inierbate laterale are in zona amplasamentului o latime de cca. 7,30 m intre limitele de proprietate.

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 .... 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, impreuna cu terenurile necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor aferente amenajarilor de interes public (utilitate publica) care sunt asociate realizarii obiectivelor propuse.

## 5. OBIECTUL STUDIULUI

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si vizeaza realizarea obiectivului: "CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, locuinta 1 - CF 68598; locuinta 2 - CF 69599 si IMPREJMUIRE TEREN" pe suprafata de teren a imobilelor care genereaza PUZ, pentru care sunt stabilite conditii favorabile prin studiile preliminare (topo, geo), cu **modificarea zonei functionale existente TAG in subzona LMu – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban.**

Obiectivele de investitie propuse (construire 2 locuinte) are **functiune admisa** prin Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului BOTOSANI pentru UTR nr. 20 -"TOMIS":  
**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.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren alcatuita din - CAD 69598 si 69599, cu suprafata totala de teren de 1270,00 mp, situată în intravilanul municipiului BOTOȘANI, in UTR nr. 20, cu scopul de:

- schimbarea categoriei de folosinta a terenului din teren arabil in teren curti constructii, urmarind amplasarea a 2 constructii de locuit, in conditiile de asigurare a circulatiilor, respectiv a echiparii cu utilitatile necesare acestui obiectiv de investitie;
- asigurarea accesurilor (pietonal si carosabil), în contextul circulatiilor existente in zona și a legaturilor acestora cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al municipiului BOTOȘANI și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

- TEMA PROGRAM STABILITA DE CATRE INVESTITOR
- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE
- VIZITE IN TEREN

## 6. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Pe terenul mai sus mentionat, constituit din suprafata de teren existenta in parcelele care genereaza PUZ (CAD/CF nr. 68598 si CAD/CF nr 68599), in concordanta cu cele evidentiata prin studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivelor de investitie dorite de catre investitori privind:

- construirea a doua locuinte unifamiliale cu amplasament independent pe lot
- avand regim mic de inaltime (pana la 10 m),
- imprejmuirea terenului,
- precum si a amenajarilor aferente necesare:
  - organizarea circulatiilor publice in zona de amplsament,
  - asigurarea de utilitati necesare,
  - amenajarea spatiilor de parcare,
  - amenajarea de accesuri carosabile si pietonale.

## A ZONIFICAREA a SUPRAFETEI de TEREN

Pentru realizarea obiectivelor dorite de catre beneficiarul "CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, LOCUINTA 1 - CF 68598; LOCUINTA 2 - CF 69599 SI IMPREJMUIRE TEREN", in cele doua parcele care genereaza PUZ, localizate in teritoriul de intravilan al Municipiului Botosani si reglementat urmare aprobarii RLU aferent PUG-ului aprobat prin HCL Botosani nr. 180/1999 si nr 184/2021 in UTR nr. 20, se propun:

- rezervarea suprafetei de teren de 66,60 mp (55,41 mp si 11,19 mp) necesara la configurarea, in zona aferenta imobilului, a profilului transversal de 10,00 m pentru strada VILCELE, solutie care are in vedere retragerea de la limita de proprietate stradala a aliniamentului imprejmuirii estice.
- stabilirea zonelor edificabile in suprafata de 572,16 mp (261,91 mp si 310,25 mp), 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. 8,45 m fata de limita de proprietate sudica la paraul LUIZOAIA;
  - min. 2,00 m fata de limita de proprietate vestica 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;

## **B CIRCULATII**

### **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 doua benzi de circulatie (carosabil 6,00 m) si trotuare laterale de cate 1,00 m. Pentru configurarea acestui profil transversal in zona de amplasament, solutia adoptata prevede retragerea cu cca.1,70 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.

### **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 (46,62 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. 8 m lungime, catre accesul principal al locuinei.
  - CF 68599: alee carosabila de 3,00 m latime si cca. 23 m lungime (73,63 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.

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 si 202,87 mp) – 30,29% din suprafata totala a imobilelor care genereaza PUZ).

### **C CONSTRUIRE 2 LOCUINTE**, locuinta 1 - CF 68598; locuinta 2 - CF 69599 si **IMPREJMUIRE TEREN**

AMPLASAMENTE PROPUSE PENTRU CLADIRI 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 urmatoorii indicatori:

#### **locuinta 1 - CF 68598**

- supr. teren proprietate 521,00 mp  
(55,41 mp rezervati pt configurarea profilului transversal al str. VILCELE)
- edificabil 261,91 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 46,62 mp
  - pietonal 79,86 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) minim 3,70 m fata de limita de proprietate, respectiv minim 2,70 m fata de aliniamentul imprejmuirii, retras cu 1,00 m fata de limita de proprietate;
- lateral sud (CF 68599) minim 3,18 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  
(11,19mp rezervati pt configurarea profilului transversal al str. VILCELE)
- edificabil 310,24 mp
- constructii 126,00 mp AC si, 230,00 mp ADC
- spatii verzi si plantate min. 420,13 mp
- circulatii in incinta imobilului 191,68 mp, din care
  - carosabil si parcare 73,63 mp
  - pietonal 118,05 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 8,45 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.

## 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 urmatarii 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 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 pereti structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 si elevatie din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistenta a cladirii 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.
- planseul peste demisol, parter si peste etaje, realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele directii 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;
- acoperisul este de tip sarpanata din lemn ecarisat, in patru ape. Pentru cresterea rezistentei la actiunea focului si pentru asigurarea impotriva actiunii distructive a agentilor microbiologici, elementele din lemn ale planseului si sarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substante ignifuge si 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.

## **D IMPREJMUIRE TEREN**

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).

## **E 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.

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 reseaua 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.

### **AMENAJAREA CIRCULATIILOR in INCINTA IMOBILULUI**

Pentru asigurarea circulatiilor optime in incinta imobilului, sunt prevazute:

- amenajarea accesurilor in imobil, pietonal si carosabil, cu asigurarea conditiilor de siguranta a circulatiei

- alei carosabile pentru acces in imobil catre platforma de parcare, respectiv de iesire din imobil;
- este asigurat in incinta imobilului spatiul de parcare pentru un autoturism;

Parcarea masinilor, dimensionata in concordanta cu anexa 5 la RGU – HG 525 / 1996 si Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG BOTOSANI, se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcari la nivelul solului.

## AMENAJAREA SPATIILOR VERZI si PLANTATE

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, este desfasurata de regula in interiorul loturilor propuse, adiacent limitelor acestora.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 20% din suprafata terenului pentru infiintarea de spatii verzi si plantate: plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate, plantatii arboricole de aliniament la caile de circulatie, plantari de pomi fructiferi si decorativi, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate. Suprafata terenului pentru infiintarea de spatii verzi si plantate va fi suplimentata cu suprafetele de teren neconstruit din loturi.

## F UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR

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;
- *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;
- *energie electrica, cu racord din,*
  - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii VILCELE, aflata la limita nord estica a proprietatii;
- *gaze naturale cu racord din,*
  - retea edilitara existenta in profilul transversal al strazii VILCELE;
- *deseuri menajere,*
  - colectare selectiva a deseurilor menajere provenite din gospodarie, in pubele amplasate pe o platforma in zona de acces in imobil si, cu evacuare asigurata 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



## INDICATORI TEHNICI PROPUSI

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>existent</b>		<b>propus</b>	
		mp	%	mp	%
<b>suprafata totala teren</b>		<b>1,270.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,270.00</b>	<b>100.00</b>
<b>CAD 69598</b>	<b>proprietate privata</b>	521.00		<b>521.00</b>	
<b>CAD 69599</b>	<b>proprietate privata</b>	749.00		<b>749.00</b>	
din care:	<b>propus pentru circulatie publica</b>			<b>66,60</b>	<b>5,24</b>
	<b>zona LMu1</b> - excl. rezidentiala, echipare edilitara de tip urban			<b>1,235.73</b>	<b>94,76</b>
	<b>edificabil</b>			<b>572,15</b>	<b>45,05</b>
	<b>circulatii in imobile</b> (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	<b>384,76</b>	30,29
	<b>constructii</b>	0.00	0.00	<b>252.00</b>	19,85
	<i>SC locuinte</i>			252.00	
	<i>SD locuinte</i>			460.00	
	<b>spatii verzi/plantate</b>	1,270.00	0.00	<b>633,24</b>	<b>48,86</b>
<b>ZONA PUZ</b>	<b>POT % propus</b>	<b>0.00</b>		<b>25.00</b>	
	<b>CUT propus</b>	<b>0.00</b>		<b>0.50</b>	

## 7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Initiatorii prezentei documentatii, detinatori al imobilelor din intravilanul municipiului BOTOSANI, Str. VILCELE nr. 35 A, CAD/CF nr. 68598 si CAD/CF nr 68599, cu intentia de asi asigura conditiile de constructibilitate pentru doua locuinte individuale cu amplasament independent pe lot, promoveaza demersurile reglementate care sunt necesare realizarii acestui obiectiv.

Interventia urbanistica propusa, in concordanta cu reglementarile stabilite prin PUG municipiul BOTOSANI pentru zona de amplasament, va pune in valoare un teritoriu neconstruit aflata in intravilanul orasului, intr-o zona cu o functiune potrivita pozitiei acestui amplasament.

## 8. CONCLUZII.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata pentru "CONSTRUIRE 2 LOCUINTE, locuinta 1 - CF 68598; locuinta 2 - CF 69599 SI IMPREJMUIRE TEREN" - BOTOSANI, Str. VILCELE nr. 35 A, CAD/CF 68899.

Costul lucrarilor de construire, de asigurare a utilitatilor necesare precum si de amenajare a teritoriului pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitori, va fi suportat de catre acestia.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- INFIINTAREA unei ZONE REZIDENTIALE pe suprafata de teren aferenta parcelelor

- care genereaza PUZ (CF 68598 si CF 69599);
- CONFIGURAREA CIRCULATIEI PUBLICE in zona si CORELAREA ACESTEIA LA RETEAUA STRADALA EXISTENTA
  - REGLEMENTAREA FUNCTIONALITATII URBANISTICE a amplasamentului asa cum este stabilita urmare aprobarii RLU aferent PUG Botosani aprobat, pentru functiunea **LMu1** – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip urban cu echipare de tip urban (pana la 10 m inaltime) - functiune reglementata pentru UTR 20.
  - ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
  - ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE asa cum este reglementata pentru zona LMu2
  - STABILIREA de INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
  - DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
  - STABILIREA STATUTUL JURIDIC si CIRCULATIA TERENURILOR
  - DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITA (daca exista)
  - MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (daca exista)
  - MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA
  - MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE
  - REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE - PERMISIUNI SI RESTRICTII - INCLUSE IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie in urmatoarele situatii:

- SUNT PREVAZUTE PRIN ACTE NORMATIVE SPECIFICE - LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 ETC.
- SUNT PREVAZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL
- SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM
- IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILAN A UNOR SUPRAFETE DE TEREN, DUPA APROBAREA PUG
- PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENTII URBANISTICE CE NU SE INSCRIU IN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT

---

Intocmit,

arh. Dan Octavian BOTEZ