



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

# MEMORIU OPORTUNITATE P.U.Z.

## 1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**DENUMIREA LUCRARIII : CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI  
IMPREJMUIRE TEREN**  
str. Hatman Arbore, nr. 68-68B, mun. Botosani

**BENEFICIAR :** Primaria mun. Botosani

**INVESTITOR :** SC. PROVINCI EXXON SRL.

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

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

**DATA ELABORARII :** iulie 2025

## 2. OBIECTUL LUCRARIII

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

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

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

Prin prezentul studiu se stabilesc condițiile pentru:

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

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor necesare în vederea edificării unei locuințe independente pe lot, cu regim mic de înălțime, împrejmuirea terenului, asigurarea racordării la drumurile publice și asigurarea utilităților necesare funcționării.

Pentru amplasamentul studiat, prin soluția adoptată se propune:

- amenajarea lotului cu S=590.00 mp în vederea construirii unei locuințe;
- amenajarea lotului cu S=233.00 mp în vederea realizării unui acces carosabil și pietonal care să facă legătura cu str. Hatman Arbore;
- asigurarea echipării edilitare;
- stabilirea reglementărilor urbanistice pentru construirea de clădiri de tip urban (locuința), cu regim mic de înălțime (până la 10 m).

#### **Conform CU nr.103 din 04.03.2025, se consemnează:**

- LOT 1 cu S= 590.00 mp se afla pe str. Hatman Arbore, nr. 68-68 B, fiind identificat prin NC/CF 69291 .
- LOT 2 cu S= 233.00 mp se afla pe str. Hatman Arbore, nr. 68-68 B, fiind identificat prin NC/CF 69292 .
- Amplasamentul are categoria de folosință : arabil în intravilanul mun. Botosani.
- Lotul pe care se va realiza locuința este detinut în baza Actului Notarial nr. 1810/10.06.2024.
- Terenul se află în UTR 43 – subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural , fără echipare de tip urban (extras din PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 19/1997, prelungit prin HCL nr. 584/20.12.2023).
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și / sau ale naturii, sau în zona de protecție ale acestora.

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

Terenul este stabil, nu prezintă alunecări si are o declivitate pe directia N-S.

Accesul principal pe amplasament (aflat pe directia N), se realizeaza indirect din str. Hatman Arbore, prin calea de acces secundara , respectiv LOT 2, aliniamentul la strada fiind de 8.13 m.

In prezent latimea caii de acces secundare este de aprox. 6.00m.

PENTRU CONFIGURAREA CIRCULAȚIEI in incinta proprietatii se va amenaja LOT 2 ca alee de circulatie cu intrare/iesire din calea de acces secundara.

Aleea carosabila va fi de categoria a IV-a, cu lungime totală de cca. 12.34 m, cu profil transversal de 13.80 m si va asigura accesul atat pe LOT 1 cat si pe proprietatea vecina.

Se va asigura min. 2 locuri de parcare in incinta proprietatii.

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

**Se pastreaza functiunea existenta – LMrf 1** - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural .

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

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

Pentru realizarea si exploatarea constructiilor vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- **Alimentare cu apa**

Pentru asigurarea nevoilor de apa potabila se prevede realizarea unui racord la retea de apa a mun. Botosani, existenta pe str. Hatman Arbore .

- **Racord canalizarea menajera**

Apele uzate colectate vor fi evacuate catre retea de canalizare a mun. Botosani, existenta pe str. Hatman Arbore .

- **Alimentare cu energie electrica**

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

- Retelele se realizeaza cu cabluri subterane.

- **Alimentarea cu caldura**

Pentru incalzirea spatiilor se va monta o centrala electrica murala.

- **Gospodarie comunală**

Sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale;

Se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

*Echiparea edilitară necesară funcționării locuinței propuse se asigură exclusiv pe cheltuielile investitorului .*

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

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, nu vor fi afectate elementele de bază ale mediului înconjurător: apă, aer, sol.

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

- **Protecția apelor** – evacuarea apelor uzate rezultate de la grupurile sanitare vor fi colectate și dirijate către rețeaua de canalizare.
- **Incalzirea spațiilor** - Pentru încălzirea spațiilor se va monta o centrală electrică.
- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor** - zgomotele și vibrațiile pot apărea în timpul șantierului datorită funcționării utilajelor, încărcare - descărcare materii prime, produse finite.
- **Protecția împotriva radiațiilor**. Nu este cazul.
- **Protecția solului și subsolului** - atât deșeurile valorificabile ,nevalorificabile cât și deșeurile menajere se vor colecta ,depozita și evacua corespunzător.
- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice** - obiectivul propus nu va afecta fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii și arii protejate. Vor fi amenajate spații verzi, alei pavate și arbuști ornamentali.
- **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament** - deșeurile rezultate în urma activității sunt deșuri menajere care vor fi colectate în europubele și predate firmei care se ocupă cu colectarea deșeurilor menajere în zonă. În urma executiei lucrărilor de construcție vor rezulta deșuri de materiale de construcții care se vor colecta și transporta acolo unde Primăria mun. Botosani va dispune acest lucru.

La elaborarea următoarelor etape de proiectare se va avea în vedere conformarea la reglementările Ordinului nr. 119 / 2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Obiectivul propus a se realiza pe acest amplasament, pe suprafața de teren deținută în proprietate de către initiator, este însoțit de următorii indicatori:

a. **SUPRAFATA TEREN STUDIAT:**

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
		mp	%	mp	%
<b>suprafata totala teren intravilan</b>		<b>590.00</b>	<b>100.00</b>	<b>590.00</b>	<b>100.00</b>
<i>din care:</i>					
proprietate privata: CF 69291		590.00	100.00	590.00	100.00
<b>circulatii</b>	platforme carosabile	0.00	0.00	34.80	5.90
	platforme pietonale	0.00	0.00	53.70	9.10
<b>constructii</b>		0.00	0.00	200.00	33.90
	SC			200.00	
	SD			200.00	
<b>spatii verzi / plantatii</b>		0.00	0.00	301.50	51.10
<b>INDICATORI URBANISTICI</b>					
<b>PROCENT OCUPARE TEREN (POT %)</b>		<b>0.00</b>		<b>33.90</b>	
<b>COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT)</b>		<b>0.00</b>		<b>0.34</b>	

b. **REGIM DE INALTIME PROPUS**

Constructii rezidentiale; Constructii durabile de importanta redusa - D  
Regim de inaltime – Parter Clasa de importanta seismica - IV  
H maxim 7.00m la coama

c. **REGIM DE ALINIERE PROPUS**

Constructia propusa se va amplasa tinand cont de limitele laterale, astfel:

- RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT - MINIM 10,00 m
- RETRAGERE MINIMA FAȚĂ DE LIMITA LAT. DREAPTA - MINIM 3,00 m
- RETRAGERE MINIMA FAȚĂ DE LIMITA LAT. STANGA - MINIM 1,00 m
- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE - MINIM 5,00 m

**Întocmit,**  
arh. Prisacariu Raluca

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