ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE

BENEFICIAR: ***SC ELEGANT GLOB SRL***

AMPLASAMENT: ***STRADA PECO, NR. 17, MUNICIPIUL BOTOȘANI, JUDEȚUL BOTOȘANI, CF nr. 69381, NC/CF 69381***

PROIECTANT GENERAL: SC ARHIDESIGN CENTER SRL

COORDONATOR URBANISM: Arh. Mihai Tulbure

Proiect nr. 542/2025 FAZA PUZ

Septembrie 2025

Întocmit:

Șef proiect
arh. Constantin HARALAMB

Coordonator Urbanism
arh. Mihai TULBURE

LISTA DE RESPONSABILITATI SI SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL: S.C. ArhiDesign Center S.R.L.

Șef Proiect:	arh. Haralamb Constantin
Arhitectura:	arh. Haralamb Constantin
Urbanism:	arh. Tulbure Mihai
Edilitare:	ing. Gorbanescu Iulian

BORDEROU PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Colectiv de elaborare
3. Borderoul general al P.U.Z.
4. Certificat de urbanism
5. Acte de proprietate
6. Studiu topographic
7. Studiu geotehnic
8. Avize si acorduri

BORDEROU PIESE DESENATE

Nr.crt.	COD	PLANSA	SCARA
1	**A-01**	PLAN INCADRARE IN ZONA	**1 : 2000**
2	**A-02**	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	**1 : 5000**
3	**A-03**	PLAN SITUATIA EXISTENTA	**1 : 500**
4	**A-04**	REGLEMENTARI URBANISTICE	**1 : 500**
5	**A-05**	PROPUNERE MOBILARE URBANA	**1 : 500**
6	**A-06**	REGLEMENTARI EDILITARE	**1 : 500**
7	**A-07**	CIRCULATIA TERENURILOR	**1 : 500**

Întocmit:

Șef proiect
arh. Constantin HARALAMB

CUPRINS VOLUMUL 1- MEMORIU GENERAL 1

1. INTRODUCERE 1
1.1. Datele de recunoaștere a documentației 1
1.2. Scopul lucrării 1
1.3. Surse de documentare 2
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 3
2.1. EVOLUȚIA ZONEI 3
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 4
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 4
2.4. CIRCULAȚIA 5
2.5. OCUPAREA TERENURILOR 6
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ 8
2.7. PROBLEME DE MEDIU 9
2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI 10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 10
3.2. Prevederi P.U.G. 11
3.3. Valorificarea cadrului natural 13
3.4. Modernizarea circulației 13
3.5. Zonificarea funcțională - Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici 14
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 16
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE 19

CUPRINS VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 1

1 - DISPOZIȚII GENERALE 1
1. Rolul reglementărilor de urbanism 1
2. Baza legală 1
3. Domeniul de aplicare 1
2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 2
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 2
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 3
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 3
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 4
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară 5
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții 5
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri 6
3 - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ 6
4 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 7
5 - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 11

VOLUMUL 1- MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Construire ansamblu de locuințe înșiruite

Amplasament:
Strada Peco, nr. 17, municipiul Botoșani, județul Botoșani
Teren identificat prin CF nr. 69381, NC/CF 69381

Beneficiar:
SC ELEGANT GLOB SRL
Sediu: Curtești, sat Hudum, str. Principală, nr. 9V, județul Botoșani
CUI: 8146100
Reprezentant legal: Onofrei Viorel

Proiectant general & urbanism:
SC ARHIDESIGN CENTER SRL
Sediu: str. Mihai Eminescu nr. 43, Botoșani
Tel: 0744882961
Email: arhidesigncenter@yahoo.com

- Șef proiect: arh. Haralamb Constantin
- Proiectat: arh. Haralamb Constantin
- Coordonator Urbanism: arh. Tulbure Mihai (specialist cu drept de semnătură RUR)

Subproiectanți, colaboratori:
Instalații: ing. Gorbănescu Iulian

Data elaborării:
Septembrie 2025

1.2. Scopul lucrării

Solicitări ale temei program:

Prezenta documentație de urbanism - Plan Urbanistic Zonal (PUZ) este elaborată ca urmare a solicitării beneficiarului SC ELEGANT GLOB SRL, în vederea obținerii reglementărilor urbanistice necesare pentru realizarea investiției "Construire ansamblu de locuințe înșiruite" pe un teren în suprafață de 4.625 mp (suprafață măsurată), situat în municipiul Botoșani, strada Peco nr. 17, identificat prin CF nr. 69381.

Elaborarea documentației PUZ s-a realizat în conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 15 din 12.09.2025 și Certificatului de Urbanism nr. 322 din 05.06.2025, emise de Primăria Municipiului Botoșani.

Documentația răspunde necesității de modificare a funcțiunii predominante a terenului și stabilirea de reglementări urbanistice clare pentru dezvoltarea unui ansamblu rezidențial de tip locuințe unifamiliale înșiruite.

Obiectivele principale ale PUZ sunt:

1. Reglementarea utilizării terenului prin modificarea funcțiunii dominante de la I1 - subzonă exclusiv unități industriale, depozite și transport la LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la

10,00 m) și CCr - zonă de comunicație rutieră/construcții aferente;

2. Stabilirea regimului de construire pentru ansamblu, prin definirea indicatorilor urbanistici aplicabili întregii suprafețe studiate: POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,00, Regim de înălțime: S+P+2E (maximum 10,00 m la cornișă);

3. Organizarea funcțională a terenului prin lotizare, în vederea realizării a 15 loturi destinate construirii de locuințe unifamiliale înșiruite (LOT 1 - LOT 15), un lot destinat circulației rutiere și parcării (LOT 16) și un lot destinat cesiunii pentru lărgirea străzii Peco (LOT 17);

4. Asigurarea accesului și a circulațiilor carosabile și pietonale din strada Peco - drum public;

5. Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare funcționării optime a ansamblului, prin racordarea la rețelele publice de utilități existente în zona Str. Peco;

6. Integrarea armonioasă a ansamblului propus în contextul urbanistic existent, respectând configurația zonei și prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism pentru zona studiată:

Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Botoșani, aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999 și H.C.L. nr. 584/20.12.2023.

Conform PUG și documentațiilor de urbanism aprobate anterior, amplasamentul studiat se situează în UTR 56, cu următoarele caracteristici funcționale:

Funcțiunea predominantă în UTR: I1 - subzonă exclusiv unități industriale, depozite și transport

Funcțiuni complementare admise în UTR: IS, LMu1, LIu1, I2, Pp, GC+TE, CCr, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCf, S

Folosința actuală a terenului: Teren arabil, neîmprejmuit/parțial împrejmuit

Prezentul PUZ propune modificarea funcțiunii predominante pentru parcela studiată, de la I1 (industrial) la LMu1 (rezidențial - locuințe unifamiliale) și CCr (circulație rutieră), funcțiuni care sunt deja admise ca funcțiuni complementare în cadrul UTR 56.

Această modificare este justificată de necesitatea de locuințe în municipiul Botoșani, caracterul predominant rezidențial al zonei înconjurătoare, lipsa utilizării terenului pentru funcțiuni industriale și oportunitatea valorificării optime a terenului prin destinație rezidențială.

1.3. Surse de documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal s-a fundamentat pe următoarele documentații și studii:

1. Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Botoșani, aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999, actualizat prin H.C.L. nr. 584/20.12.2023;
2. Regulamentul Local de Urbanism (RLUB) al Municipiului Botoșani, parte integrantă a PUG;
3. Avizul de Oportunitate nr. 62 din 02.09.2025, emis de Primăria Municipiului Botoșani;
4. Avizul de Oportunitate nr. 15 din 12.09.2025, emis de Primăria Municipiului Botoșani;
5. Certificatul de Urbanism nr. 322 din 05.06.2025, emis de Primăria Municipiului Botoșani;
6. Studiul de Oportunitate pentru construire ansamblu de locuințe înșiruite, elaborat în vederea obținerii avizului de oportunitate;
7. Studiul geotehnic, elaborat de SC GEOFORAJ SRL, 2025;
8. Studiul topografic, la scara 1:500, elaborat de SC CADASTRULAMINUT SRL, octombrie 2025.

Date statistice și context urban:

Municipiul Botoșani, reședință de județ cu o populație de aproximativ 115.000 de locuitori, cunoaște o dinamică continuă a dezvoltării urbanistice. Cererea crescândă de locuințe, în special pentru tipologii rezidențiale unifamiliale și case înșiruite, reflectă tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Zona studiată, situată în proximitatea infrastructurii urbane existente, prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea unei investiții rezidențiale de calitate, contribuind la extinderea fondului de locuințe al municipiului.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

Investiția propusă prin prezentul PUZ se înscrie în contextul mai larg al dezvoltării urbanistice a zonei Strada Peco și a Zonei Industriale IV din municipiul Botoșani. Pe latura sud-estică a proprietății studiate se află un ansamblu de locuințe înșiruite recent edificat și recepționat, aparținând unui alt proprietar. Această realizare, combinată cu alte certificate de urbanism emise de Primăria Municipiului Botoșani pentru ansambluri rezidențiale similare în această zonă, confirmă că microzona Străzii Peco se află într-un proces localizat și avansat de tranziție funcțională – de la o destinație industrială teoretică către o zonă rezidențială urbană. Prezentul proiect se integrează firesc în această dinamică de reconversie urbană, contribuind la consolidarea caracterului rezidențial al zonei și la dezvoltarea unui cartier coerent și armonios.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei:

Zona studiată, situată pe strada Peco nr. 17 din municipiul Botoșani, face parte din perimetrul desemnat prin documentațiile de urbanism ca UTR 56 - Zona Industrială IV. Istoric, terenul a avut o utilizare agricolă, fiind evidențiat în documentele cadastrale ca teren arabil. Deși zona a fost desemnată prin PUG ca având vocație industrială (funcțiunea predominantă I1 - subzonă exclusiv unități industriale, depozite și transport), în realitate utilizarea efectivă industrială a acestui sector urban nu s-a materializat la scara inițial prevăzută.

În ultimii ani, zona a cunoscut o evoluție semnificativă, marcată de o tranziție funcțională graduală de la destinația industrială teoretică către o zonă cu caracter rezidențial urban.

Această transformare s-a manifestat prin apariția și dezvoltarea de ansambluri rezidențiale în vecinătatea imediată (ansamblu de locuințe înșiruite pe latura sud-estică, recent edificat și recepționat), creșterea numărului de solicitări și certificate de urbanism emise de Primăria Municipiului Botoșani pentru dezvoltări rezidențiale similare în această micro-zonă și absența investițiilor industriale noi în sector, confirmând nepotrivirea funcțiunii I1 cu realitățile și cerințele actuale ale zonei.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Amplasamentul beneficiază de o poziționare favorabilă în cadrul țesutului urban al municipiului Botoșani, cu acces direct din strada Peco (drum public) și proximitate față de zonele funcționale centrale ale orașului. Zona este deservită de infrastructură tehnico-edilitară completă (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, servicii de salubritate) existentă pe arteră.

Vecinătățile amplasamentului reflectă caracterul mixt al zonei: la nord-est strada Peco - drum public (CF 66040), la nord-vest și sud-vest proprietăți private (CF 56268, CF 56269), iar la sud-est proprietăți private (CF 71482, CF 71432-71443) pe care s-a edificat recent un ansamblu de locuințe înșiruite. Această situație confirmă că microzona Străzii Peco se află într-un proces localizat și avansat de tranziție funcțională – de la o destinație industrială teoretică către o zonă rezidențială urbană.

Potențial de dezvoltare:

Zona studiată prezintă un potențial semnificativ de dezvoltare rezidențială, determinat de suprafața disponibilă de 4.625 mp care permite dezvoltarea unui ansamblu coerent, prezența completă a infrastructurii tehnico-edilitare pe strada Peco și accesul direct din drum public.

Contextul urbanistic este favorabil, cu integrare în zona de dezvoltare rezidențială activă și vecinătăți cu utilizări compatibile, în special ansamblul rezidențial recent edificat la sud-est.

Cererea crescută de locuințe în municipiul Botoșani, în special pentru tipologii unifamiliale și case înșiruite, susține oportunitatea investiției. Funcțiunea LMu1 (locuințe unifamiliale) este admisă ca funcțiune complementară în UTR 56, iar avizele de oportunitate emise de Primăria Municipiului Botoșani confirmă conformitatea proiectului cu politicile de dezvoltare urbană locală.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul municipiului Botoșani, în zona de nord-vest a orașului, pe strada Peco nr. 17. Terenul este poziționat în perimetrul UTR 56 - Zona Industrială IV, conform delimitărilor stabilite prin Planul Urbanistic General al municipiului. Zona face parte din țesutul urban consolidat al municipiului, beneficiind de acces direct din rețeaua stradală existentă și de toate facilitățile infrastructurii urbane.

Relația zonei cu localitatea:

Amplasamentul dispune de acces direct din strada Peco, arteră publică care asigură legătura cu rețeaua stradală principală a municipiului Botoșani. Strada Peco permite conectarea rapidă cu principalele artere de circulație ale orașului, facilitând accesul către centrul municipiului și către celelalte zone funcționale urbane.

Zona beneficiază de cooperare completă în domeniul edilitar, fiind deservită de toate rețelele de utilități publice existente pe strada Peco: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații și servicii de salubritate. Această echipare completă permite racordarea directă a viitoarei investiții fără necesitatea realizării unor lucrări majore de aducțiune.

Datorită poziționării în intravilan și proximității față de zonele funcționale ale municipiului, viitorii locuitori ai ansamblului rezidențial vor beneficia de acces facil la instituțiile și serviciile de interes general ale orașului: unități de învățământ, unități sanitare, instituții administrative, spații comerciale, spații verzi și de agrement, precum și facilități culturale și sportive.

Integrarea amplasamentului în țesutul urban existent și dotările complete ale zonei confirmă potrivirea locației pentru dezvoltarea propusă și asigură premisele unei calități ridicate a vieții pentru viitorii rezidenți.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief și configurație topografică:

Amplasamentul studiat se situează în cadrul unității de relief specific municipiului Botoșani, în zona Podișului Moldovei, caracterizată prin forme de relief de tipul dealurilor joase și platformelor înalte, cu altitudini cuprinse între 150-250 m.

Conform Studiului topografic elaborat de SC CADASTRULAMINUT SRL în octombrie 2025, la scara 1:500, în Sistemul Stereografic 1970 cu cote în sistemul Marea Neagră 1975, terenul studiat prezintă următoarele caracteristici: Configurație generală - Teren cu pantă generală orientată dinspre sud-vest (zona înaltă) către nord-est (zona joasă); Cote altimetrice pe conturul parcelei - variază între aproximativ 179,12 m (zona nord-estică) și 185,80 m (zona sud-vestică); Diferență de nivel pe amplasament - aproximativ 6,68 m; Panta medie - aproximativ 6-7% pe direcția sud-vest / nord-est; Suprafața măsurată - 4.625 mp.

Configurația terenului cu pantă moderată nu constituie o restricție pentru dezvoltarea

propusă, construcțiile urmând a fi amplasate în trepte pentru preluarea fluidă a pantei naturale și integrarea armonioasă în relief.

Condiții geotehnice:

Conform Studiului geotehnic elaborat de SC GEOFORAJ SRL în anul 2025, caracteristicile geotehnice ale terenului sunt următoarele:

Natura litologică a terenului: Stratul superficial este format din argile prăfoase, nisipoase, cu grosimi variabile;

Capacitate portantă: Terenul prezintă capacitate portantă medie, corespunzătoare pentru realizarea de construcții cu regim de înălțime redus (S+P+2E);

Apă freatică: La adâncimea forajelor executate nu s-a interceptat apă freatică, ceea ce constituie un avantaj pentru execuția lucrărilor de construcție;

Recomandări pentru fundații: Adâncimea minimă de fundare - 1,20 m sub cota terenului sistematizat; Tipul de fundații recomandat - Fundații continue din beton armat; Respectarea strictă a adâncimii minime de fundare pentru asigurarea stabilității construcțiilor.

Condițiile geotehnice identificate sunt favorabile realizării investiției propuse, neconstituind restricții semnificative pentru dezvoltarea ansamblului rezidențial.

Climă:

Municipiul Botoșani se încadrează în zona climatică temperat-continentală de tranziție, specifică Podișului Moldovei, cu următoarele caracteristici generale: Temperatura medie anuală - aproximativ 8-9°C; Precipitații medii anuale - 550-600 mm; Vânturi dominante - dinspre nord-vest și vest; Ierni - relativ reci, cu temperaturi medii ianuarie de -3°C până la -5°C; Veri - calde, cu temperaturi medii iulie de 19-20°C.

Condițiile climatice nu impun restricții speciale pentru dezvoltarea urbană, fiind similare cu cele din restul zonei urbane a municipiului Botoșani.

Rețeaua hidrografică:

În zona studiată nu există cursuri de apă permanente sau temporare. Amplasamentul nu se află în zone inundabile sau zone de protecție a cursurilor de apă.

Evacuarea apelor meteorice se va face conform soluțiilor tehnice care vor fi stabilite prin documentația de autorizare a construcțiilor (proiect tehnic), prin racordare la rețeaua de canalizare pluvială existentă sau prin soluții individuale de colectare și evacuare, în concordanță cu reglementările în vigoare.

Riscuri naturale:

Riscul seismic: Municipiul Botoșani se încadrează, conform normativului P100-1/2013, în zona seismică cu ag = 0,20g (accelerația terenului pentru cutremur de proiectare), perioada de colț Tc = 0,7 s. Toate construcțiile vor respecta prevederile normativelor antisismice în vigoare.

Alte riscuri naturale: Alunecări de teren - zona studiată nu prezintă indicii privind existența fenomenelor de instabilitate a terenului; Inundații - amplasamentul nu se află în zone cu risc de inundații; Eroziune - datorită pantei moderate și vegetației existente, fenomenele de eroziune sunt neglijabile.

Elementele cadrului natural (relief, condiții geotehnice, climă) nu impun restricții majore pentru dezvoltarea propusă. Caracteristicile topografice vor fi valorificate prin amplasarea în trepte a construcțiilor, asigurând o integrare armonioasă în peisaj și o utilizare rațională a terenului.

2.4. CIRCULAȚIA

Situația actuală a circulației în zonă:

Amplasamentul studiat dispune de acces direct din Strada Peco, arteră publică care asigură deservirea zonei și conectarea cu rețeaua stradală a municipiului Botoșani. Strada

Peco se caracterizează prin: Categorie - stradă locală; Profil transversal - lățime totală între 6-7 m, fără delimitare clară între partea carosabilă și zona pietonală; Îmbrăcăminte - pietriș; Stare tehnică - nemodernizată, corespunzătoare traficului actual de intensitate redusă; Trafic rutier - intensitate redusă, specific unei zone cu caracter mixt; Front stradal al parcelei - aproximativ 31,12 m.

Strada Peco nu dispune de trotuare amenajate. Circulația pietonală se desfășoară pe marginea străzii sau pe suprafața carosabilă, în condiții de intensitate redusă a traficului rutier.

În zona studiată nu există parcaje publice organizate. Parcarea autovehiculelor se realizează în interiorul parcelelor private, majoritatea proprietarilor staționând vehiculele în curți.

Strada Peco nu dispune de iluminat public organizat prin stâlpi de iluminare.

În proximitatea amplasamentului există trasee de transport public (autobuze) care deservesc zona, asigurând conectivitatea cu centrul municipiului și cu celelalte cartiere ale orașului.

În zona studiată nu există circulație feroviară, navală sau aeriană care să interfereze cu dezvoltarea propusă.

Aspecte critice și probleme identificate:

În prezent, strada Peco asigură o capacitate de trafic corespunzătoare pentru deservirea zonei, fără congestii. Traficul este de intensitate redusă, specific unei zone în curs de dezvoltare.

Strada Peco prezintă următoarele deficiențe majore: Profil subdimensionat - cu o lățime de 6-7 m, strada nu respectă cerințele minime pentru străzile publice, care impun minimum 2 sensuri carosabile (7 m) și minimum un trotuar. Profilul actual nu permite organizarea corespunzătoare a circulației mixte (auto și pietonală); Îmbrăcăminte nemodernizată - pietriș, în loc de îmbrăcăminte asfaltică; Absența trotuarelor - nu există trotuare amenajate pe nicio latură a străzii; Absența iluminatului public - strada nu dispune de sistem de iluminat public.

Această situație este specifică zonelor cu dezvoltare urbană recentă și necesită intervenții urgente de modernizare și conformare la cerințele de circulație urbană.

Absența trotuarelor dedicate și profilul subdimensionat al străzii determină ca pietonii să circule pe aceeași suprafață cu autovehiculele, creând premise pentru situații de risc, chiar dacă intensitatea traficului este în prezent redusă.

Deși strada Peco se află într-o stare neconformă cu cerințele urbanistice standard, dezvoltarea recentă a ansamblurilor rezidențiale în vecinătate (latura sud-estică) confirmă necesitatea și urgența modernizării acestei artere pentru a deservi corespunzător funcțiunea rezidențială emergentă a zonei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Parcela identificată prin CF nr. 69381, în suprafață de 4.625 mp, are în prezent folosința de teren arabil, neîmprejmuit sau parțial împrejmuit. Terenul nu are construcții edificate și nu este utilizat în mod productiv, aflându-se în stare de abandon relativ.

Zona studiată se caracterizează prin mixitate funcțională, reflectând procesul de tranziție urbană în curs: La nord-est - Strada Peco (drum public, CF 66040); La nord-vest - Proprietăți private (CF 56268, CF 56269) cu utilizări predominant de depozitare; La sud-est - Proprietăți private (CF 71482, CF 71432-71443) pe care s-a edificat recent un ansamblu de locuințe înșiruite, confirmând vocația rezidențială emergentă a zonei; La sud-vest - Proprietăți private, teren neîntabulat, cu utilizări variate.

Relații între funcțiuni:

Relațiile funcționale în zonă reflectă caracterul de tranziție al acestui sector urban:

Funcțiuni rezidențiale emergente (ansamblu recent edificat la sud-est) coexistă cu funcțiuni de depozitare și industrial (moștenire a destinației inițiale UTR 56); Deși zona este desemnată în PUG ca Zonă Industrială IV (UTR 56), utilizările efective ale terenurilor demonstrează o tendință clară de reconversie către destinație rezidențială; Compatibilitatea funcțională între locuințe și celelalte utilizări existente este satisfăcătoare, fără semnalarea unor conflicte majore sau surse de disconfort; Lipsa unor activități industriale poluante în zona imediată facilitează dezvoltarea funcțiunii rezidențiale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Parcela studiată: POT actual - 0% (teren liber, fără construcții); CUT actual - 0

Zona învecinată: Gradul de ocupare cu fond construit în zona studiată este scăzut până la mediu-scăzut, specific unei zone aflate la periferia zonei urbane consolidate. Ansamblul de locuințe înșiruite de pe latura sud-estică prezintă un regim de construire similar celui propus prin prezentul PUZ (S+P+2E, organizare în șir); Proprietățile cu destinație de depozitare prezintă construcții cu regim de înălțime redus (parter sau P+1); Există suprafețe semnificative de teren liber, neocupate cu construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit existent în vecinătatea amplasamentului prezintă caracteristici diverse:

Ansamblul rezidențial de pe latura sud-estică: Construcții recente (edificate și recepționate în ultimii ani); Calitate ridicată a execuției; Regim de înălțime S+P+2E; Arhitectură contemporană, adaptată funcțiunii rezidențiale.

Construcții cu destinație de depozitare/industrială: Calitate variabilă, de la construcții în stare bună până la construcții ce necesită intervenții de reabilitare; Regim de înălțime redus (P, P+1); Unele construcții prezintă aspect neîngrijit, specific utilizărilor de depozitare.

Bilanț teritorial - Situația existentă:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	suprafata	procent
TEREN	4625,00	100,00
SPATIU VERDE	4625,00	100,00
DRUMURI, ALEI	0,00	0,00
CONSTRUCTIE **Sc**	0,00	0,00
Constructii **Sdc**	0,00	
P.O.T.	0,00	
C.U.T.	0,00	

Observații: Terenul este în prezent liber de construcții, având folosința de teren arabil; Întreaga suprafață este considerată spațiu verde (teren arabil cu vegetație sezonieră); Nu există drumuri, alei sau construcții edificate pe parcelă.

Principalele disfuncționalități:

DISFUNCȚIONALITĂȚI	ZONAL	LOCAL	PRIORITĂȚI	OBSERVAȚII
STARE STRĂZI / PROFILE NECORESPUNZĂTOARE	NU	DA	MODERNIZARE ȘI CONFORMARE STRADĂ PECO	Stradă cu profil subdimensionat (6-7m), îmbrăcăminte pietriș, fără trotuare și iluminat public

INTERSECȚII CONFLICTUALE	NU	NU	-	-
STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI	NU	NU	-	Zona în tranziție funcțională de la industrial către rezidențial
NECONCORDANȚĂ DESTINAȚIE TEORETICĂ - UTILIZARE EFECTIVĂ	NU	DA	MODIFICARE FUNCȚIUNE DE LA I1 LA LMu1	Teren desemnat ca zonă industrială (I1) dar cu vocație rezidențială reală
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	NU	DA	-	Teren liber de construcții, neamenajat, în stare de abandon
SUBUTILIZARE TEREN	NU	DA	VALORIFICARE PRIN DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ	Suprafață de 4.625 mp neutilizată
OCUPAREA TERENURILOR / FONDUL CONSTRUIT	NU	DA	ORGANIZARE URBANISTICĂ UNITARĂ PRIN PUZ	POT = 0%, CUT = 0
CONDIȚII GRELE DE FUNDARE	NU	NU	-	Condiții geotehnice favorabile
RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE	NU	NU	-	Fără riscuri naturale majore identificate
LIPSA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE AMENAJATE	DA	DA	-	Deficit de parcuri și grădini publice în zonă
LIPSA UNEI ORGANIZĂRI URBANISTICE UNITARE	NU	DA	ELABORARE ȘI APROBARE PUZ	Dezvoltare urbană neplanificată, fără reglementări detaliate

Principala disfuncționalitate identificată este neconcordanța între destinația teoretică industrială (I1) și vocația reală rezidențială a zonei, coroborată cu subutilizarea terenului și lipsa unei organizări urbanistice unitare. Prezentul PUZ vine să corecteze aceste disfuncționalități prin:

Modificarea funcțiunii predominante de la I1 (industrial) la LMu1 (rezidențial) și CCr (circulație rutieră); Stabilirea unui cadru reglementar coerent pentru organizarea și dezvoltarea parcelei; Valorificarea optimă a terenului prin realizarea unui ansamblu rezidențial coerent și funcțional.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată beneficiază de prezența infrastructurii tehnico-edilitare pe strada Peco, care permite racordarea directă a viitoarei investiții.

Utilități existente pe strada Peco:

Alimentare cu apă: Există rețea de distribuție a apei potabile pe strada Peco, racordată la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Botoșani.

Canalizare menajeră: Există rețea de canalizare menajeră pe strada Peco, racordată la sistemul centralizat de canalizare al municipiului.

Canalizare pluvială: Nu există rețea separată de canalizare pluvială pe strada Peco.

Alimentare cu energie electrică: Există rețea electrică de distribuție pe strada Peco. Pe planșa topografică este vizibil un post de transformare (PT) în proximitate.

Iluminat public: Nu există sistem de iluminat public pe strada Peco.

Alimentare cu gaze naturale: Există rețea de distribuție gaze naturale pe strada Peco (conducte GAZ PE vizibile pe planșa topografică).

Telecomunicații: Există infrastructură de telecomunicații în zonă (telefonie, internet, televiziune prin cablu).

Servicii de salubritate: Municipiul Botoșani dispune de sistem organizat de colectare a deșeurilor menajere.

Concluzii:

Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă prin rețelele existente pe strada Peco (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, salubritate). Racordarea viitoarei investiții se va face prin bransamente noi la rețelele publice existente, cu avizele corespunzătoare ale furnizorilor de utilități.

Lipsesc în prezent: iluminatul public și canalizarea pluvială organizată pe strada Peco.

Toate lucrările de racordare și echipare tehnico-edilitară vor fi realizate prin grija beneficiarului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația actuală din punct de vedere al protecției mediului:

Parcela studiată, având în prezent folosința de teren arabil neamenajat, nu generează surse de poluare sau impact negativ asupra mediului. Vegetația sezonieră specifică terenului arabil asigură protecția solului împotriva eroziunii și contribuie la menținerea echilibrului ecologic local.

Zona studiată nu este afectată de surse majore de poluare (atmosferică, fonică, apă, sol). Lipsa activităților industriale poluante în proximitatea imediată și caracterul predominant rezidențial emergent al zonei asigură condiții favorabile pentru funcțiunea de locuire. Nu au fost identificate depozite de deșeuri, amplasamente contaminate sau alte surse de poluare a solului pe parcelă sau în vecinătatea imediată.

Terenul nu este afectat de fenomene de degradare (alunecări, eroziuni semnificative, tasări). Configurația cu pantă moderată și vegetația existentă asigură stabilitatea terenului. Nu există cursuri de apă pe parcelă sau în proximitate care să necesite măsuri speciale de protecție.

Pe amplasamentul studiat și în vecinătatea imediată nu există imobile, ansambluri sau situri înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau alte elemente de patrimoniu cultural care să impună restricții speciale.

Zona nu face parte din arii naturale protejate (parcuri naționale, rezervații naturale, situri Natura 2000). Nu există restricții de mediu care să împiedice sau să limiteze dezvoltarea propusă.

Concluzii:

Din punctul de vedere al protecției mediului, zona studiată prezintă condiții favorabile

pentru dezvoltarea funcțiunii rezidențiale propuse. Nu au fost identificate probleme majore de mediu care să necesite măsuri speciale de remediere sau protecție. Dezvoltarea viitoare va respecta cerințele de protecție a mediului specifice funcțiunii rezidențiale, asigurând un cadru de viață sănătos pentru viitorii locuitori.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Zona studiată se află într-un proces activ de reconversie urbană, de la o destinație industrială teoretică către o zonă rezidențială. Această tranziție reflectă opțiunile și nevoile reale ale populației locale, evidențiate prin dezvoltarea recentă de ansambluri rezidențiale în vecinătatea imediată (ansamblu de locuințe înșiruite pe latura sud-estică, edificat și recepționat recent) și prin creșterea cererii pentru locuințe unifamiliale și case înșiruite în municipiul Botoșani.

Administrația publică locală, prin Primăria Municipiului Botoșani, și-a exprimat punctul de vedere favorabil privind dezvoltarea urbanistică a zonei prin emiterea Avizului de Oportunitate nr. 62 din 02.09.2025 și a Avizului de Oportunitate nr. 15 din 12.09.2025, precum și prin Certificatul de Urbanism nr. 322 din 05.06.2025. Aceste documente confirmă oportunitatea și necesitatea realizării investiției propuse - "Construire ansamblu de locuințe înșiruite" - pe amplasamentul studiat, susținând reconversia treptată a zonei de la funcțiune industrială (nevalorificată) către funcțiune rezidențială și promovând dezvoltarea ordonată pe baza de documentații de urbanism.

Solicitarea beneficiarului SC ELEGANT GLOB SRL pentru realizarea unui ansamblu de locuințe înșiruite este justificată și oportună, concordând cu evoluția naturală a zonei și cu nevoile populației locale. Terenul de 4.625 mp se află în prezent în stare de subutilizare, iar realizarea unui ansamblu de 15 loturi pentru locuințe unifamiliale înșiruite plus circulație internă și lot pentru cesiune reprezintă o utilizare rațională și eficientă a suprafeței disponibile. Indicatorii urbanistici propuși (POT max 35%, CUT max 1,00, regim de înălțime S+P+2E) asigură un echilibru optim între suprafețele construite și spațiile libere/verzi, cu o densitate medie-scăzută care garantează confort sporit pentru viitorii locuitori.

Prezentul PUZ soluționează solicitarea beneficiarului prin modificarea funcțiunii predominante de la I1 (industrial) la LMu1 (rezidențial) și CCr (circulație rutieră), organizarea funcțională a parcelei prin lotizare, stabilirea regimului de construire și a indicatorilor urbanistici, asigurarea accesului din strada Peco și a circulației interne, precum și racordarea la toate rețelele de utilități existente. Amplasarea construcțiilor în trepte va prelua fluid panta naturală a terenului, asigurând integrarea armonioasă în relief.

Investiția propusă contribuie la extinderea fondului de locuințe al municipiului Botoșani și va avea un efect pozitiv asupra zonei, stimulând modernizarea infrastructurii și dezvoltarea altor investiții similare. Realizarea unui ansamblu coerent, organizat și reglementat prin PUZ asigură o calitate superioară față de o dezvoltare spontană, neplanificată, fiind conformă cu opțiunile populației locale, cu politica de dezvoltare urbană a administrației publice locale și cu principiile unei dezvoltări urbane durabile.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal s-a fundamentat pe următoarele studii de specialitate, ale căror concluzii justifică reglementările urbanistice propuse:

Studiul topografic (SC CADASTRULAMINUT SRL, octombrie 2025):

Suprafața măsurată a parcelei: 4.625 mp; Teren cu pantă moderată, orientată dinspre sud-vest (cota maximă ~185,80 m) către nord-est (cota minimă ~179,12 m); Diferență de nivel pe

conturul amplasamentului: aproximativ 6,68 m; Configurația terenului permite amplasarea construcțiilor în trepte pentru preluarea fluidă a pantei naturale; Front la strada Peco de aproximativ 31,12 m, suficient pentru asigurarea accesului la ansamblu.

Implicații pentru reglementări urbanistice: Amplasarea construcțiilor va respecta configurația naturală a terenului, evitând decopertări și terasamente excesive; Organizarea în trepte a locuințelor va asigura integrarea armonioasă în relief; Frontul stradal permite realizarea unui acces adecvat din strada Peco.

Studiul geotehnic (SC GEOFORAJ SRL,):

Natura litologică: argile prăfoase, nisipoase; Capacitate portantă medie, corespunzătoare pentru construcții cu regim de înălțime redus; Nu s-a interceptat apă freatică la adâncimea forajelor; Adâncimea minimă de fundare recomandată: 1,20 m sub cota terenului sistematizat; Tip de fundații recomandat: fundații continue din beton armat.

Implicații pentru reglementări urbanistice: Condițiile geotehnice favorabile permit realizarea construcțiilor propuse cu regim S+P+2E; Nu există restricții geotehnice majore care să limiteze dezvoltarea funcțiunii rezidențiale; Respectarea adâncimii minime de fundare va fi obligatorie în fazele ulterioare de proiectare.

Studiul de Oportunitate:

Necesitatea și oportunitatea realizării investiției sunt confirmate de cererea crescândă pentru locuințe unifamiliale în municipiul Botoșani, evoluția recentă a zonei către funcțiune rezidențială (ansamblu edificat în vecinătate), subutilizarea actuală a terenului (teren arabil neamenajat) și neconcordanța dintre destinația teoretică I1 (industrial) și vocația reală rezidențială a zonei.

Indicatori urbanistici propuși: POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,00, Regim de înălțime: S+P+2E (maximum 10,00 m la cornișă), Suprafața construită totală propusă: cca. 1.510,00mp, Suprafața construită desfășurată: cca. 3.020,00mp.

Organizare funcțională: 15 loturi pentru locuințe unifamiliale înșiruite (LMu1) + 1 lot pentru circulație rutieră internă și parcare (CCr + Pa) + 1 lot pentru cesiune (CCr).

Implicații pentru reglementări urbanistice: Modificarea funcțiunii de la I1 la LMu1 + CCr este justificată și oportună; Indicatorii urbanistici propuși asigură densitate medie-scăzută, compatibilă cu caracterul zonei; Organizarea prin lotizare permite o dezvoltare ordonată și eficientă a ansamblului.

Studiile elaborate confirmă fezabilitatea tehnică și urbanistică a investiției propuse. Caracteristicile topografice ale terenului (pantă moderată, configurație regulată) permit dezvoltarea unui ansamblu rezidențial funcțional, cu amplasare în trepte pentru integrare armonioasă în relief. Condițiile geotehnice sunt favorabile pentru realizarea construcțiilor cu regimul de înălțime propus (S+P+2E), fără restricții majore. Contextul urbanistic și evoluția zonei justifică modificarea funcțiunii predominante de la industrial (I1) la rezidențial (LMu1), fiind în concordanță cu tendințele reale de dezvoltare. Indicatorii urbanistici propuși (POT 35%, CUT 1,00) asigură un echilibru optim între suprafețele construite și spațiile libere, garantând confort sporit și calitate ridicată a mediului rezidențial. Echiparea tehnico-edilitară existentă pe strada Peco permite racordarea directă a ansamblului la toate utilitățile necesare, fără investiții majore în infrastructură primară.

Reglementările urbanistice propuse în cadrul prezentului PUZ se fundamentează pe concluziile acestor studii și vizează crearea unui cadru normativ coerent pentru dezvoltarea ordonată, sustenabilă și integrată a ansamblului rezidențial.

3.2. Prevederi P.U.G.

Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani:

Zona studiată este reglementată prin Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Botoșani, aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999 și H.C.L. nr. 584/20.12.2023 (actualizare) și prin Regulamentul Local de Urbanism (RLUB) aferent, parte integrantă a PUG.

Încadrarea în Unitatea Teritorială de Referință:

Amplasamentul studiat se situează în UTR nr. 56 - ZONA INDUSTRIALĂ IV, conform Planșei PUGB nr. 3/1 (Carou nr. 5,1) și Planșei PATB nr. 3/1 (Teritoriul extravilan).

Caracteristici funcționale ale UTR 56:

Destinația predominantă stabilită prin PUG: Conform art. 8.56.2 din RLUB, în teritoriul intravilan: I1 - subzonă exclusiv unități industriale, depozite și transport; În teritoriul extravilan: TAG (teren agricol).

Funcțiuni complementare admise: Conform art. 8.56.3 din RLUB, în teritoriul intravilan sunt admise următoarele funcțiuni complementare: IS - instituții și servicii de interes public; LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m); LIu1 - subzonă exclusiv rezidențială de tip individual urban; I2 - mixitate funcțională (industrial + rezidențial); Pp - plantație parc/spații plantate; GC+TE - garaje colective și transport electric; CCr - zonă de comunicație rutieră.

Funcțiuni interzise: Conform art. 8.56.3.bis din RLUB, în teritoriul intravilan sunt interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCf, S.

Căi de comunicație:

Conform PUG, zona este deservită de strada Peco, care face parte din rețeaua stradală locală a municipiului Botoșani. Strada Peco asigură legătura cu arterele principale ale orașului și cu zonele funcționale adiacente. PUG nu prevede modificări majore ale traseului străzii Peco sau realizarea de noi artere publice în zona imediată a amplasamentului studiat.

Relațiile zonei studiate cu localitatea și zonele vecine:

Amplasamentul se situează în intravilanul municipiului, în zona de nord-vest, făcând parte din țesutul urban consolidat. Relațiile funcționale cu restul localității sunt asigurate prin accesul direct din strada Peco, conectarea la rețelele de utilități publice și proximitatea față de echipamentele de interes general (învățământ, sănătate, comerț, servicii). Zona studiată se învecinează cu zone cu funcțiuni mixte (rezidențial, depozitare, producție), ansamblu rezidențial recent edificat (latura sud-estică) și terenuri în curs de dezvoltare urbană. PUG permite compatibilitatea funcțională între utilizările existente și propuse, funcțiunea LMu1 fiind admisă ca funcțiune complementară în UTR 56.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor:

Conform RLUB, pentru parcela studiată se propune modificarea funcțiunii predominante de la I1 (subzonă exclusiv unități industriale, depozite și transport) la LMu1 (subzonă exclusiv rezidențială - locuințe unifamiliale) și CCr (circulație rutieră). Această modificare este conformă cu prevederile PUG, deoarece funcțiunea LMu1 este admisă ca funcțiune complementară în UTR 56 (conform art. 8.56.3), modificarea răspunde evoluției reale a zonei și nevoilor populației și respectă reglementările generale ale PUG privind dezvoltarea urbanistică a municipiului.

Lucrări majore prevăzute în zonă:

PUG nu prevede lucrări majore de infrastructură (drumuri noi, echipamente publice majore, rețele primare de utilități) în zona imediată a amplasamentului studiat. Dezvoltarea

zonei se va realiza prin investiții private pentru construcții rezidențiale și modernizarea graduală a infrastructurii existente (strada Peco) de către administrația locală.

Protecția mediului:

PUG stabilește următoarele cerințe privind protecția mediului pentru zona studiată: respectarea normelor de protecție împotriva poluării (aer, apă, sol, zgomot), asigurarea colectării selective a deșeurilor, păstrarea și amenajarea spațiilor verzi în cadrul parcelelor, realizarea de soluții proprii de colectare și evacuare a apelor pluviale și evitarea activităților poluante sau generatoare de disconfort pentru funcțiunea rezidențială.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal este în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani: modificarea funcțiunii de la I1 la LMu1 + CCr este permisă de PUG, funcțiunea LMu1 fiind admisă ca funcțiune complementară în UTR 56; relațiile cu zona învecinată și cu localitatea sunt asigurate prin accesul din strada Peco și prin racordarea la rețelele de utilități existente; nu intră în conflict cu lucrări majore prevăzute în zonă, având în vedere că PUG nu prevede astfel de lucrări în proximitatea amplasamentului; protecția mediului va fi asigurată prin respectarea reglementărilor specifice funcțiunii rezidențiale și prin aplicarea măsurilor de prevenire a poluării. Reglementările propuse prin prezentul PUZ vin să detalieze și să concretizeze prevederile PUG la nivel de parcelă, asigurând un cadru normativ coerent pentru dezvoltarea ansamblului rezidențial.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat prezintă o pantă moderată (~6,68 m diferență de nivel), orientată dinspre sud-vest (cota maximă ~185,80 m) către nord-est (cota minimă ~179,12 m). Această caracteristică a reliefului constituie un avantaj pentru dezvoltarea ansamblului rezidențial, fiind valorificată prin amplasarea construcțiilor în trepte succesive care preluă fluid panta naturală. Această soluție permite integrarea armonioasă în relief fără decopertări excesive, asigură condiții optime de iluminare naturală pentru fiecare locuință, intimitate sporită între unități și facilitează scurgerea naturală a apelor pluviale către zona joasă. Organizarea în trepte creează peisaje variate și atractive prin eșalonarea volumelor construite.

Studiul geotehnic confirmă capacitate portantă medie a terenului (argile prăfoase, nisipoase), corespunzătoare pentru construcții cu regim S+P+2E. Absența apei freatice la adâncimea forajelor permite realizarea fundațiilor continue din beton armat la adâncimea minimă de 1,20 m, fără necesitatea unor soluții speciale costisitoare, și facilitează execuția subsolurilor sau demisolurilor pentru extinderea spațiilor utile. Construibilitatea bună a terenului permite densitatea propusă (POT 35%, CUT 1,00) fără restricții tehnice majore.

Condițiile climatice temperat-continentale specifice zonei sunt valorificate prin orientarea optimă a construcțiilor pentru captarea luminii naturale și câștiguri solare în sezonul rece. Amplasarea în trepte pe direcția sud-vest / nord-est permite optimizarea orientării fiecărei locuințe, cu deschideri predominante spre sud, sud-est, sud-vest. Organizarea în șir a locuințelor asigură protecție reciprocă la vânturile dominante din nord-vest și vest, iar amplasarea pe pantă asigură ventilație naturală și evitarea acumulării de aer rece.

Deși terenul are în prezent folosința de teren arabil fără plantații valoroase, fiecare lot va include grădină privată cu posibilitatea plantării de arbori, arbuști ornamentali și gazon, contribuind la crearea unui mediu rezidențial de calitate cu microclimă favorabilă, îmbunătățirea calității aerului și creșterea valorii estetice. Nu există cursuri de apă, zone inundabile, zone cu risc de alunecări de teren sau alte constrângeri naturale majore care să impună restricții speciale pentru dezvoltarea propusă.

3.4. Modernizarea circulației

În vederea asigurării unui acces corespunzător pentru ansamblul de locuințe propus, se

preconizează următoarele măsuri de modernizare și reconfigurare a circulației, în conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 15/2025 și ale Certificatului de Urbanism nr. 322/2025:

Lărgirea Străzii Peco:

Beneficiarul va retrage limita de proprietate cu aproximativ 2,33 m pe latura nord-estică, prin relocarea împrejmuirii existente. Această măsură va permite lărgirea carosabilului Străzii Peco (CF/NC 66040) și va asigura condiții adecvate pentru circulația auto și pietonală, inclusiv pentru intervenții de urgență. Strada Peco va ajunge la un profil stradal de 10 m lățime, din care 7 m carosabil și trotuare pe ambele laturi de câte 1,5 m.

Accesul intern către loturi:

Accesul la cele 15 loturi rezidențiale (LOT 1–15) se va realiza printr-un drum privat cu lățime totală de 7,00 m, amplasat pe latura nord-vestică a amplasamentului (LOT 16 – subzona CCr + Pa), din care 6,00 m bandă carosabilă (circulație în dublu sens) și 1,00 m bandă pietonală. Banda pietonală poate fi utilizată ocazional pentru manevre sau acces vehicule speciale (pompieri, salvare, autoutilitare) în situații de necesitate. Această soluție asigură un acces eficient în dublu sens, manevre de întoarcere și respectă cerințele de siguranță la incendiu.

Parcaje:

Se va asigura un minim de 1 loc de parcare pentru fiecare lot rezidențial, conform Anexei 5 la HG nr. 525/1996. Locurile de parcare (dimensiuni minime 2,50 x 5,00 m) vor fi amplasate în incinta fiecărui lot, fie ca parcaj la sol, fie sub formă de carport sau garaj încorporat.

Aceste măsuri de reconfigurare a circulației vor contribui la îmbunătățirea tramei stradale locale, la asigurarea unui acces sigur și eficient atât pentru viitorii locuitori, cât și pentru serviciile de urgență, și la o integrare coerentă a noii dezvoltări în rețeaua urbană existentă.

3.5. Zonificarea funcțională - Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Zonificarea funcțională propusă:

Prezentul PUZ propune organizarea funcțională a parcelei prin lotizare, în vederea realizării unui ansamblu rezidențial de tip locuințe unifamiliale înșiruite. Suprafața totală de 4.625 mp este împărțită în 17 loturi, cu următoarea destinație funcțională:

Număr Lot	Funcțiune propusă	Suprafață (mp)
LOT 1	LMu1	280,69 mp
LOT 2	LMu1	192,45 mp
LOT 3	LMu1	192,45 mp
LOT 4	LMu1	192,44 mp
LOT 5	LMu1	202,05 mp
LOT 6	LMu1	226,09 mp
LOT 7	LMu1	192,41 mp
LOT 8	LMu1	192,41 mp
LOT 9	LMu1	192,40 mp
LOT 10	LMu1	191,54 mp
LOT 11	LMu1	225,19 mp
LOT 12	LMu1	192,37 mp
LOT 13	LMu1	192,37 mp

LOT 14	LMu1	192,36 mp
LOT 15	LMu1	261,19 mp
LOT 16	CCr + Pa	1434,32 mp
LOT 17	CCr	72,27 mp
TOTAL	-	4625,00 mp

Reglementări urbanistice:

Funcțiunea dominantă propusă: LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) pentru LOT 1 - LOT 15; CCr + Pa - zonă de comunicație rutieră și parcare pentru LOT 16; CCr - zonă de comunicație rutieră pentru LOT 17.

Regim de construire pentru loturile LMu1 (LOT 1 - LOT 15):

Regim de înălțime: S+P+2E (subsol + parter + 2 etaje); Înălțime maximă la cornișă: 10,00 m; Amplasare: Locuințe înșiruite, amplasate în trepte pentru preluarea pantei terenului; Tip de construcție: Locuințe unifamiliale cu clădiri de tip urban.

Pentru LOT 16 - CCr + Pa:

Drum privat de acces, lățime totală 7,00 m (6,00 m carosabil + 1,00 m pietonal); Banda pietonală utilizabilă ocazional pentru manevre/vehicule speciale; Îmbrăcăminte asfaltică sau din pavele; Iluminat privat; Spații de parcare integrate.

Pentru LOT 17 - CCr:

Suprafață de 72.27mp destinată cesiunii către domeniul public; Zona de retragere a împrejmuirii pentru lărgirea străzii Peco.

Parcaje:

Minimum 1 loc de parcare pentru fiecare lot rezidențial (conform Anexa 5 la HG nr. 525/1996); Dimensiuni minime: 2,50 x 5,00 m; Amplasare în incinta fiecărui lot (parcaj la sol, carport sau garaj încorporat).

Retrageri și suprafața edificabilă:

Suprafața edificabilă la nivelul întregului ansamblu de 4.625 mp (aplicabilă conturului general al parcelei) este definită conform planșei A.04 – Reglementări Urbanistice astfell:

5,00 m de la aliniamentul propus (Nord-Est - front stradal),

7,00 m față de limita laterală dreapta (Nord-Vest),

5,00 m față de limita laterală stângă (Sud-Est),

2,00 m față de limita posterioară (Sud-Vest).

Retragere pentru lărgirea străzii: Retragere limită de proprietate pe latura nord-estică: aproximativ 2,33 m (pentru lărgirea Străzii Peco).

Indicatori urbanistici:

Indicatori pentru întregul ansamblu (suprafața totală de referință = 4.625 mp):

POT maxim admis = 35%; POT propus = 32.6%

CUT maxim admis = 1,00; CUT propus = 0,65

Notă importantă: Indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează și se aplică pentru întregul ansamblu (suprafața totală de 4.625 mp), NU pentru fiecare lot individual. Fiecare proprietar de lot va trebui să respecte acești indicatori la nivel de ansamblu, astfel încât suma tuturor suprafețelor construite să nu depășească valorile maxime admise.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	4625,00	100,00	4625,00	100,00
SPATIU VERDE	4625,00	100,00	1376,79	29,77
DRUMURI, ALEI	0,00	0,00	1738,21	37,58
CONSTRUCTIE **Sc**	0,00	0,00	1510	32,65
Constructii **Sdc**	0,00		3020,00	
P.O.T.	0,00		32,6	….35
C.U.T.	0,00		0,65	….1.0

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Viitorul ansamblu rezidențial va beneficia de racordare la toate rețelele de utilități publice existente pe strada Peco. Echiparea tehnico-edilitară completă a fiecărui lot va fi realizată prin grija beneficiarului, cu respectarea avizelor și condițiilor impuse de furnizorii de utilități.

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă a ansamblului se va realiza prin racordare la rețeaua publică de distribuție existentă pe strada Peco. Se va executa bransament general de la rețeaua publică, urmat de realizarea conductei de distribuție pe circulația internă (LOT 16 - CCr + Pa), de la care se vor executa bransamente individuale pentru fiecare lot. Proiectarea și execuția lucrărilor se vor realiza cu avizul operatorului de apă, cu respectarea normelor tehnice în vigoare. Consumul estimat de apă va acoperi nevoile casnice ale celor 15 locuințe (consum alimentar, igienico-sanitar, irigații grădini).

Canalizare:

Canalizare menajeră: Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordare la rețeaua publică de canalizare existentă pe strada Peco. Se va executa racord general la rețeaua publică, urmat de realizarea conductei de colectare pe circulația internă (LOT 16), de la care se vor executa racorduri individuale pentru fiecare lot. Proiectarea și execuția lucrărilor se vor realiza cu avizul operatorului de canalizare, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Canalizare pluvială: Datorită lipsei rețelei publice de canalizare pluvială pe strada Peco, evacuarea apelor meteorice se va realiza prin soluții proprii de colectare și dirijare controlată. Se vor prevedea: colectarea apelor pluviale de pe acoperișuri și suprafețe impermeabilizate; dirijarea către rigole, șanțuri de colectare sau bazine de retenție amplasate pe circulația internă sau în zonele verzi; infiltrarea controlată în teren sau evacuare prin racordare la eventuala rețea pluvială ce va fi realizată în viitor pe strada Peco. Soluțiile tehnice detaliate vor fi stabilite în faza de proiect tehnic, cu respectarea normelor de protecție a mediului.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție existentă pe strada Peco. Se vor executa: bransament de la rețeaua publică de distribuție; post de transformare (PT) sau racordare la postul existent în proximitate, în funcție de puterea necesară și de condițiile impuse de operatorul de distribuție; rețea de distribuție în medie sau joasă tensiune pe circulația internă (LOT 16); bransamente și contoare individuale pentru fiecare lot. Proiectarea și execuția lucrărilor se vor realiza cu avizul operatorului de distribuție energie electrică (SC DELGAZ GRID SA), cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Iluminat: Pe circulația internă (LOT 16) se va realiza sistem de iluminat privat, cu stâlpi de iluminat și corp de iluminat cu LED, alimentat de la rețeaua electrică a ansamblului. Fiecare lot va dispune de iluminat propriu pentru aleile și grădinile private.

Alimentare cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale a ansamblului se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție existentă pe strada Peco (conducte GAZ PE vizibile pe planșa topografică). Se vor executa: bransament general de la rețeaua publică; conductă de distribuție pe circulația internă (LOT 16); bransamente și contoare individuale pentru fiecare lot; instalații interioare pentru fiecare locuință (încălzire, preparare apă caldă menajeră, gătit). Proiectarea și execuția lucrărilor se vor realiza cu avizul operatorului de distribuție gaze naturale (SC DELGAZ GRID SA), cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Telecomunicații:

Racordarea la rețelele de telecomunicații (telefonie fixă, internet, televiziune prin cablu) se va realiza conform opțiunilor beneficiarilor finali, prin contractare directă cu operatorii de profil activi în zonă. Se vor prevedea tuburi de rezervă pe circulația internă (LOT 16) pentru cablurile de telecomunicații ale diferitelor companii. Zona este acoperită și de rețele de telefonie mobilă (GSM/4G/5G).

Servicii de salubritate:

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract cu operatorul de salubritate autorizat la nivelul municipiului Botoșani. Se vor amenaja: puncte de colectare selectivă a deșeurilor (recipiente/containere pentru deșeuri reciclabile și reziduale); platforme betonate pentru amplasarea recipientelor, în zone accesibile vehiculelor de colectare; sistem de colectare selectivă conform legislației în vigoare (hârtie/carton, plastic/metal, sticlă, rezidual). Locația punctelor de colectare va fi stabilită în faza de proiect tehnic, pe circulația internă (LOT 16) sau la intrarea în ansamblu, pentru acces facil al vehiculelor de salubritate.

Coordonarea lucrărilor de utilități:

Toate lucrările de echipare tehnico-edilitară vor fi coordonate pentru execuție simultană sau succesivă, evitând interferențele și refacerile inutile. Traseele rețelelor pe circulația internă (LOT 16) vor respecta distanțele minime reglementate între diferitele tipuri de conducte și instalații. Execuția lucrărilor va respecta avizele și condițiile tehnice impuse de fiecare furnizor de utilități.

Toate lucrările de racordare, realizare a rețelelor interioare și echipare tehnico-edilitară vor fi executate prin grija beneficiarului, pe cheltuiala acestuia, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea ansamblului rezidențial propus prin prezentul PUZ va respecta cerințele de protecție a mediului, urmărind reducerea impactului asupra mediului natural și crearea unui cadru de viață sănătos pentru viitorii locuitori.

Diminuarea și eliminarea surselor de poluare:

Funcțiunea exclusiv rezidențială propusă (LMu1 - locuințe unifamiliale) nu generează surse semnificative de poluare. Nu vor exista emisii industriale, deversări de ape uzate netratate sau alte forme de poluare specifice activităților industriale. Încălzirea locuințelor se va realiza prin sisteme ecologice (gaze naturale, energie electrică, surse regenerabile de energie), eliminând emisiile de la sisteme individuale de încălzire pe combustibili solizi.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Amplasarea construcțiilor în trepte pentru preluarea pantei naturale a terenului evită decopertările și terasamentele excesive care ar putea genera instabilități sau eroziuni ale terenului. Sistemul de colectare și evacuare controlată a apelor pluviale va preveni formarea torenților și eroziunea solului. Soluțiile de fundare vor respecta recomandările studiului geotehnic, asigurând stabilitatea construcțiilor și eliminând riscurile de tasări sau fisurări.

Epurarea/preepurarea apelor uzate:

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistemul de canalizare internă și evacuate prin racordare la rețeaua publică de canalizare a municipiului Botoșani, care asigură transportul către stația de epurare. Nu se prevede realizarea de sisteme individuale de epurare, având în vedere existența rețelei publice de canalizare pe strada Peco. În cazul în care anumite loturi vor dispune de subsoluri sau spații situate sub cota racordului la canalizare, se vor prevedea sisteme de pompare pentru evacuarea apelor uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv (conform legislației în vigoare) în recipiente/containere special amenajate pe circulația internă sau la intrarea în ansamblu. Colectarea va fi asigurată de operatorul de salubritate autorizat, prin contract, cu frecvența stabilită conform programului de colectare. Se vor amenaja puncte de colectare selectivă pentru diferite categorii de deșeuri: hârtie/carton, plastic/metal, sticlă, deșeuri reziduale. Nu se vor depozita deșeuri în locuri neautorizate.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

Fiecare lot va include grădină privată cu suprafață de minim 38,78% din suprafața totală a ansamblului, destinată plantării de arbori, arbuști ornamentali și gazon. Spațiile verzi private vor contribui la îmbunătățirea microclimatului, la creșterea calității aerului, la reducerea efectului de "insulă de căldură" urbană și la crearea unui mediu plăcut de locuire. Alegerea speciilor vegetale va favoriza specii autohtone, adaptate condițiilor locale de climă și sol, cu necesități reduse de întreținere și consum de apă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu:

Pe amplasamentul studiat și în vecinătatea imediată nu există imobile, ansambluri sau situri înscrise în Lista Monumentelor Istorice. Nu este necesară instituirea de zone protejate pentru protejarea patrimoniului cultural.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană:

Dezvoltarea ansamblului rezidențial va contribui la îmbunătățirea imaginii zonei, prin transformarea unui teren arabil neamenajat într-un ansamblu rezidențial organizat, cu arhitectură contemporană și integrare armonioasă în relief. Retragerea limitei de proprietate pe latura nord-estică (aproximativ 2,33 m) va permite lărgirea străzii Peco, contribuind la reabilitarea urbană a zonei. Amenajarea spațiilor verzi, realizarea circulației interne și a iluminatului vor îmbunătăți calitatea mediului urban.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare:

Prezentul PUZ contribuie la eliminarea disfuncționalităților prin: organizarea accesului și a circulației interne pe baza de reglementări clare; asigurarea parcajelor private pe fiecare lot, eliminând staționarea pe domeniul public; racordarea la toate rețelele de utilități existente, evitând soluțiile provizorii sau improvizate; retragerea limitei de proprietate pentru lărgirea străzii Peco, contribuind la îmbunătățirea condițiilor de circulație în zonă.

Implementarea măsurilor de protecție a mediului va asigura un ansamblu rezidențial sustenabil, cu impact redus asupra mediului natural și cu un cadru de viață sănătos și plăcut pentru viitorii locuitori.

3.8. Obiective de utilitate publică

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este identificat următorul obiectiv de utilitate publică: lărgirea Străzii Peco pentru asigurarea condițiilor adecvate de circulație auto și pietonală, inclusiv pentru intervenții de urgență. Pentru realizarea acestui deziderat în partea de NE a proprietății, împrejmuirea se va retrage și se va ceda o suprafață de teren de 72.27mp, identificată ca LOT 17 - CCr.

Întreaga suprafață a parcelei CF nr. 69381 (4.625 mp) se află în prezent în proprietate privată, aparținând beneficiarului SC ELEGANT GLOB SRL. Conform Legii nr. 213/1998, LOT 17 (72,27 mp) urmează a fi cedat domeniului public al Municipiului Botoșani pentru lărgirea străzii Peco, prin act notarial după aprobarea PUZ. LOT 16 (1.434,32 mp) va rămâne în proprietate privată pentru circulația internă și parcare, iar LOT 1-15 (3.174,75 mp) vor fi destinate construirii de locuințe unifamiliale.

După cesiunea LOT 17, suprafața rămasă în proprietate privată va fi de 4.557,54 mp. Nu este necesară circulația terenurilor între diferiți deținători, întrucât întreaga proprietate aparține aceluiași proprietar. După **aprobarea** PUZ, fiecare lot (LOT 1-15) va putea fi vândut individual, iar LOT 16 va rămâne în coproprietate a tuturor proprietarilor de loturi. Cesiunea LOT 17 constituie obligație asumată de beneficiar conform Avizului de Oportunitate și Certificatului de Urbanism.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește cadrul reglementar pentru dezvoltarea unui ansamblu rezidențial de tip locuințe unifamiliale înșiruite pe un teren în suprafață de 4.625 mp, situat în municipiul Botoșani, strada Peco nr. 17, identificat prin CF nr. 69381.

Concluzii generale:

Analiza situației existente și a contextului urbanistic al zonei a condus la următoarele concluzii principale: Zona studiată se află într-un proces avansat de tranziție funcțională de la o destinație industrială teoretică (I1) către o zonă rezidențială, proces confirmat de dezvoltările recente din vecinătate. Modificarea funcțiunii predominante de la I1 la LMu1 (locuințe unifamiliale) și CCr (circulație rutieră) este justificată, oportună și conformă cu prevederile PUG Botoșani, funcțiunea LMu1 fiind admisă ca funcțiune complementară în UTR 56.

Caracteristicile cadrului natural (relief cu pantă moderată, condiții geotehnice favorabile, absența riscurilor naturale majore) permit dezvoltarea propusă fără restricții tehnice semnificative. Amplasarea construcțiilor în trepte pentru preluarea pantei naturale asigură integrarea armonioasă în relief și valorificarea optimă a terenului.

Infrastructura tehnico-edilitară existentă pe strada Peco (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații) permite racordarea directă a ansamblului, fără investiții majore în rețele primare. Organizarea funcțională propusă prin lotizare (15 loturi pentru locuințe + 1 lot pentru circulație internă + 1 lot pentru cesiune domeniu public) asigură o dezvoltare ordonată, eficientă și conformă cu cerințele urbanistice.

Indicatorii urbanistici propuși (POT = 32.60%, CUT = 0,65) se încadrează în limitele maxime admise (POT max = 35%, CUT max = 1,00), asigurând o densitate medie-scăzută, corespunzătoare funcțiunii rezidențiale de tip locuințe înșiruite. Retragerea împrejmuirii și cesiunea LOT 17 (72.27mp) pentru lărgirea străzii Peco contribuie la îmbunătățirea infrastructurii de circulație în zonă și la integrarea ansamblului în rețeaua urbană.

Măsuri în continuare:

Pentru implementarea prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt necesare următoarele măsuri și etape:

Aprobare și avizare: Prezentul PUZ va fi supus procedurii de avizare de către instituțiile și autoritățile competente, conform prevederilor Legii nr. 350/2001. Documentația va fi supusă consultării publicului, conform procedurilor legale. După obținerea avizelor conforme, PUZ-ul va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Botoșani.

Măsuri cadastrale și juridice: După aprobarea PUZ, se va realiza lotizarea cadastrală a parcelei conform propunerilor din prezenta documentație, cu întocmirea documentației cadastrale și înscrierea în cartea funciară. Se va formaliza cesiunea LOT 17 (72.27mp) către

domeniul public al Municipiului Botoșani prin act notarial, cu înscrierea în CF. Se va înființa LOT 16 în regim de coproprietate sau proprietate comună pentru toți proprietarii viitori ai loturilor LOT 1-15.

Documentații tehnice ulterioare: Pentru fiecare lot destinat construirii (LOT 1-15) se vor elabora documentații tehnice de autorizare a construcțiilor (proiecte tehnice pentru autorizație de construire - DTAC), cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin prezentul PUZ. Se vor obține avizele și acordurile necesare de la furnizorii de utilități pentru racordarea la rețelele publice. Se vor elabora proiecte tehnice pentru realizarea circulației interne (LOT 16), a rețelelor de utilități interioare și a echipării edilitare.

Realizarea obiectivului de utilitate publică: Beneficiarul va retrage împrejmuirea pe latura nord-estică conform prevederilor prezentului PUZ. Se va realiza cesiunea LOT 17 către Municipiul Botoșani pentru lărgirea străzii Peco.

Execuția lucrărilor: Se vor executa lucrările de echipare tehnico-edilitară (racorduri la rețele publice, rețele interioare de utilități). Se vor executa lucrările de amenajare a circulației interne (LOT 16) cu îmbrăcăminte rutieră, trotuare/benzi pietonale și iluminat. Se vor executa lucrările de construire a locuințelor pe fiecare lot (LOT 1-15), cu respectarea indicatorilor urbanistici și a reglementărilor din prezentul PUZ.

Șef proiect
arh. Constantin HARALAMB

Coordonator Urbanism
arh. Mihai TULBURE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul reglementărilor de urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - "Construire ansamblu de locuințe înșiruite", situat în municipiul Botoșani, strada Peco nr. 17, constituie un instrument de reglementare urbanistică la nivel local, având rol normativ și prescriptiv pentru dezvoltarea urbanistică ordonată a amplasamentului studiat.

Regulamentul stabilește reguli obligatorii privind modul de ocupare, organizare și utilizare a terenurilor, modul de amplasare, configurare și realizare a construcțiilor, condițiile de echipare edilitară și protecția mediului în cadrul parcelei identificate prin CF nr. 69381, în suprafață de 4.625 mp.

Reglementările prezentului RLU asigură: dezvoltarea ordonată și coerentă a ansamblului rezidențial; protejarea și valorificarea cadrului natural și construit; corelarea intereselor individuale ale proprietarilor de loturi cu interesul public comunitar; implementarea unitară a prevederilor PUZ aprobat; crearea unui cadru de viață sănătos și confortabil pentru viitorii locuitori.

2. Baza legală

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUZ este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (PUZ), indicativ GM 010-2000;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Botoșani, aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999, actualizat prin H.C.L. nr. 584/20.12.2023;
- Regulamentul Local de Urbanism (RLUB) al Municipiului Botoșani, parte integrantă a PUG;
- Avizul de Oportunitate nr. 62 din 02.09.2025;
- Avizul de Oportunitate nr. 15 din 12.09.2025;
- Certificatul de Urbanism nr. 322 din 05.06.2025.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe întreaga suprafață a amplasamentului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) - "Construire ansamblu de locuințe înșiruite", situat în municipiul Botoșani, strada Peco nr. 17, județul Botoșani, identificat prin CF nr. 69381, în suprafață totală de 4.625 mp.

Prevederile prezentului Regulament sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau administrare terenuri și/sau construcții în perimetrul reglementat, precum și pentru proiectanți, constructori și toate entitățile implicate în procesul de autorizare, proiectare și execuție a lucrărilor de construcții.

Regulamentul se aplică tuturor intervențiilor asupra terenurilor și construcțiilor din perimetrul studiat: construcții noi; extinderi, supraetajări, modificări ale construcțiilor existente; desființări de construcții; lucrări de amenajare a terenurilor; lucrări de echipare edilitară; împrejmuiri; amenajări de spații verzi și circulații.

2 - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Protecția cadrului natural și a relievului

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea caracteristicilor topografice naturale ale terenului, evitând modificările majore ale morfologiei reliefului prin decopertări sau terasamente excesive. În cazul terenurilor cu pantă, construcțiile vor fi amplasate în trepte succesive pentru preluarea fluidă a pantei, asigurând integrarea armonioasă în peisaj și stabilitatea terenului. Se vor lua măsuri de protecție împotriva eroziunii solului, în special pe terenurile cu pantă accentuată, prin amenajări de consolidare și drenaj corespunzătoare. Vegetația existentă valoroasă (arbori maturi, arbuști, grupe de vegetație) va fi păstrată și protejată pe parcursul lucrărilor de construcție. În cazul în care este strict necesară îndepărtarea unor exemplare lemnoase, se va solicita autorizație de la autoritatea de mediu competentă și se va compensa prin plantări noi de specii autohtone, adaptate condițiilor locale de climă și sol.

4.2. Protecția solului și prevenirea poluării

Se interzice depozitarea de deșeuri, moloz, materiale de construcție sau alte materiale poluante pe terenurile neamenajate. Toate deșeurile rezultate din activitatea de construcție vor fi colectate selectiv și evacuate exclusiv la depozitele autorizate, conform legislației privind gestionarea deșeurilor. Apele uzate menajere vor fi evacuate exclusiv prin racordare la rețeaua publică de canalizare sau, în lipsa acesteia, prin sisteme individuale de epurare autorizate de autoritățile competente. Se interzice evacuarea apelor uzate netratate direct în sol, în cursuri de apă sau în rețeaua de canalizare pluvială. Apele pluviale vor fi colectate și evacuate controlat prin sisteme de rigole, șanțuri de gardă, bazine de retenție sau rețele de canalizare pluvială, evitând formarea de torente, eroziunea solului și inundarea proprietăților vecine. În zonele cu risc de infiltrare redusă, se vor prevedea soluții tehnice pentru infiltrarea controlată sau reținerea temporară a apelor pluviale.

4.3. Protecția patrimoniului cultural construit

Imobilele, ansamblurile sau siturile înscrise în Lista Monumentelor Istorice, declarate monumente istorice sau situate în zone de protecție a monumentelor vor fi protejate conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Pentru orice intervenție asupra acestor imobile sau în zonele lor de protecție se va obține avizul Ministerului Culturii. În cazul descoperirii fortuite de vestigii arheologice în timpul executării lucrărilor, lucrările vor fi oprite imediat și se va anunța Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, conform legislației în

vigoare.

4.4. Prevenirea poluării și protecția mediului

Se interzic activitățile și construcțiile generatoare de poluare atmosferică, fonică, a solului sau a apelor care depășesc limitele admise de legislația de protecție a mediului în vigoare. Construcțiile rezidențiale vor utiliza sisteme ecologice de încălzire (gaze naturale, energie electrică, pompe de căldură, panouri solare, alte surse regenerabile), evitându-se utilizarea combustibililor solizi poluanți (lemn, cărbune, deșeuri). Pentru activitățile economice care pot genera poluare se va solicita autorizație de mediu, conform legislației în vigoare, și se vor implementa măsuri de reducere și control al emisiilor poluante.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Siguranța structurală și stabilitatea construcțiilor

Toate construcțiile vor fi proiectate și executate cu respectarea prevederilor normativelor tehnice în vigoare privind siguranța structurală, în special Codul de proiectare seismică P100-1/2013 și normele privind acțiunile asupra construcțiilor (CR 0-2012, CR 1-1-4-2012). Fundațiile vor fi dimensionate și executate conform recomandărilor studiului geotehnic obligatoriu, la adâncimea minimă necesară pentru asigurarea stabilității construcțiilor și prevenirea tasărilor diferențiate. Executarea lucrărilor de construcții se va realiza cu respectarea normelor de securitate și sănătate în muncă (HG 300/2006), asigurând protecția lucrătorilor, a persoanelor din vecinătate și a bunurilor publice și private.

5.2. Apărarea împotriva incendiilor și asigurarea intervenției în caz de urgență

Toate construcțiile vor respecta normele de siguranță la incendiu în vigoare (P118-99, alte normative aplicabile). Căile de acces carabile vor avea dimensiuni suficiente pentru a permite intervenția vehiculelor de urgență (pompieri, salvare, ambulanță), cu lățimi minime de 3,50 m și raze de curbură corespunzătoare. Distanțele între construcții și față de limitele de proprietate vor respecta prevederile normativelor de protecție la incendiu, în funcție de gradul de rezistență la foc al construcțiilor, asigurând prevenirea propagării incendiilor între clădiri. Fiecare construcție va dispune de mijloace de stingere a incendiilor (hidranți, stingătoare) dimensionate corespunzător destinației și dimensiunilor clădirii.

5.3. Accesibilitate, circulație și protecția domeniului public

Se va asigura accesibilitatea persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform Legii nr. 448/2006, prin amenajarea de rampe de acces cu pantă maximă de 5%, eliminarea barierelor arhitecturale, asigurarea de locuri de parcare dedicate și amenajarea corespunzătoare a spațiilor interioare. Circulațiile carosabile și pietonale vor fi dimensionate și amenajate conform normelor în vigoare, asigurând accesul în condiții de siguranță pentru toate categoriile de utilizatori. În timpul executării lucrărilor de construcții, se vor lua măsuri pentru protejarea domeniului public (trotuare, carosabil, rețele edilitare, mobilier urban), pentru evitarea perturbării circulației și pentru asigurarea siguranței circulației pietonale și auto. Zonele de lucru vor fi împrejmuite corespunzător și semnalizate.

5.4. Salubritate, igienă și gestionarea deșeurilor

Se vor respecta normele de salubritate și igienă publică, asigurând condiții salubre de locuit și desfășurare a activităților. Colectarea deșeurilor menajere se va realiza selectiv conform legislației în vigoare (hârtie/carton, plastic/metal, sticlă, biodegradabile, reziduale), în recipiente/containere amplasate în puncte special amenajate, ușor accesibile vehiculelor de salubritate. Pentru construcțiile cu destinație economică sau publică se vor amenaja spații dedicate pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor, în funcție de cantitățile generate și de frecvența colectării.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea retragerilor minime față de aliniamentul stradal (limita dintre domeniul public și proprietatea privată), stabilite prin documentațiile de urbanism și prin reglementările specifice fiecărei zone funcționale. Retragerea minimă față de aliniament va asigura spațiul necesar pentru amenajarea de trotuare, spații verzi de protecție, vizibilitate la accese și respectarea caracterului urbanistic al zonei. În absența unor reglementări specifice prin documentații de urbanism aprobate (PUZ, PUD), retragerea minimă față de aliniament va fi de minimum 5,00 m pentru construcțiile principale și minimum 3,00 m pentru construcțiile anexe.

6.2. Retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea retragerilor minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, pentru a asigura distanțe corespunzătoare între construcții, iluminarea și aerisirea naturală a spațiilor, intimitate între proprietăți și accesul la utilități. Retragerile minime vor fi stabilite prin documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD) în funcție de caracteristicile zonei și de tipul construcțiilor. În absența unor reglementări specifice, se vor respecta următoarele retrageri minime: minimum 3,00 m față de limitele laterale; minimum 5,00 m față de limita posterioară.

6.3. Amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate

În cazuri justificate, pentru anumite tipologii de construcții (locuințe înșiruite, locuințe cuplate), se poate admite amplasarea construcțiilor pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei, cu respectarea următoarelor condiții: existența acordului scris al proprietarului vecinului pentru construirea pe limita de proprietate; respectarea normelor de rezistență la foc și de protecție la incendiu; conformitatea cu reglementările din documentațiile de urbanism aprobate. Pereții construiți pe limita de proprietate vor fi realizați din materiale cu rezistență la foc corespunzătoare și nu vor conține deschideri spre proprietatea vecină, cu excepția cazurilor în care există acordul proprietarului vecin.

6.4. Distanțe între construcții

Distanța minimă între construcții situate pe aceeași parcelă sau pe parcele alăturate va fi stabilită în funcție de înălțimea construcțiilor și de gradul lor de rezistență la foc, conform normelor de protecție la incendiu și de asigurare a iluminării și aerisirii naturale. În absența unor reglementări specifice mai restrictive, distanța minimă între construcții va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,00 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Obligativitatea asigurării accesului

Orice parcelă de teren destinată construirii va dispune obligatoriu de acces direct sau indirect din drumul public, asigurând posibilitatea intrării/ieșirii autovehiculelor și pietonilor în condiții de siguranță. Accesul va fi asigurat pe toată durata existenței construcției și va permite intervenția vehiculelor de urgență (pompieri, salvare, ambulanță). În cazul în care parcela nu are acces direct la drumul public, proprietarul va asigura drept de acces prin parcele vecine, constituit prin servitute de trecere înscrisă în cartea funciară.

7.2. Dimensiunile minime ale acceselor carosabile

Accesele carosabile vor avea lățimi minime care să permită circulația autovehiculelor și intervenția vehiculelor de urgență: minimum 3,50 m lățime pentru acces cu un singur sens de circulație; minimum 6,00 m lățime pentru acces cu dublu sens de circulație. Pentru ansambluri rezidențiale sau grupări de construcții, drumurile de acces comune vor avea lățimi corespunzătoare intensității traficului și numărului de unități deservite, dar nu mai puțin de 5,00 m. Accesele vor avea raze de curbură și lățimi suficiente la intersecția cu drumul public pentru a permite manevrele autovehiculelor în condiții de siguranță.

7.3. Accesele pietonale

Se vor asigura accese pietonale separate de accesele carosabile sau, în cazul acceselor comune, se vor amenaja trotuare sau benzi pietonale protejate. Accesele pietonale vor avea lățimi minime de 1,20 m și vor fi accesibile persoanelor cu handicap locomotor, prin amenajarea de rampe cu pantă maximă de 5% și eliminarea barierelor arhitecturale.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile din ansamblu vor fi racordate obligatoriu la rețelele tehnico-edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) existente în zonă.

Este interzisă autorizarea construcțiilor fără asigurarea soluțiilor de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

Apele meteorice vor fi colectate prin sistem divizor și dirijate către rețeaua publică (dacă există) sau prin soluții proprii de retenție/infiltrare, fiind interzisă deversarea liberă pe domeniul public sau pe proprietățile veciner.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Suprafața minimă a parcelelor

Suprafața minimă a parcelelor destinate construirii va fi stabilită prin documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD) în funcție de zona funcțională, de destinația construcțiilor și de indicatorii urbanistici aplicabili. Parcelarea și lotizarea terenurilor se vor realiza cu respectarea suprafețelor minime stabilite, pentru a asigura condiții corespunzătoare de construire, echipare edilitară și amenajare a spațiilor verzi. Nu se admit parcelări care conduc la crearea de loturi cu suprafețe sub minimul stabilit prin reglementările urbanistice sau care nu permit respectarea indicatorilor urbanistici și a retragerilor obligatorii.

9.2. Dimensiunile frontului parcelei și adâncimea parcelei

Parcelele destinate construirii vor avea dimensiuni ale frontului la stradă (lățimea parcelei) și adâncime (lungimea parcelei) care să permită amplasarea construcțiilor cu respectarea retragerilor obligatorii, asigurarea accesului carabil și pietonal, amenajarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi necesare. Dimensiunile minime ale frontului și adâncimii parcelei vor fi stabilite prin documentațiile de urbanism în funcție de tipologia construcțiilor admise și de caracteristicile zonei. În absența unor reglementări specifice, frontul minim la stradă va fi de minimum 12,00 m pentru parcele independente și minimum 8,00 m pentru parcele în cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate.

9.3. Forma parcelelor

Parcelele vor avea, pe cât posibil, forme regulate (dreptunghiulare, trapezoidale regulate) care să permită amplasarea rațională a construcțiilor și amenajarea corespunzătoare a terenului. Se vor evita parcelele cu forme neregulate (prea înguste, prea adânci, în formă de triunghi ascuțit) care ar îngreuna sau face imposibilă construirea și respectarea reglementărilor urbanistice. În cazul parcelelor cu forme neregulate existente, se va analiza fezabilitatea construirii și se vor stabili soluții specifice de amplasare a construcțiilor care să respecte cerințele de siguranță, funcționalitate și estetică urbană.

9.4. Reguli privind comasarea și divizarea parcelelor

Comasarea (unirea) parcelelor adiacente în vederea creării de parcele mai mari este permisă și recomandată atunci când contribuie la o utilizare mai eficientă a terenurilor și la crearea de condiții mai bune de construire. Divizarea (parcelarea) terenurilor în loturi mai mici este permisă numai cu respectarea următoarelor condiții: loturile rezultate să aibă suprafețe și dimensiuni care să respecte minimele stabilite prin reglementările urbanistice; loturile să aibă acces la drumul public, direct sau prin servitute de trecere constituită legal; loturile să permită respectarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT), a retragerilor obligatorii și a celorlalte

reglementări. Divizarea parcelelor se va realiza pe baza unui proiect de parcelare/lotizare sau pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), aprobat de autoritatea competentă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1. Obligativitatea amenajării spațiilor verzi

În cadrul fiecărei parcele destinate construirii se vor amenaja obligatoriu spații verzi, proporțional cu suprafața construită și cu destinația construcției. Suprafața minimă destinată spațiilor verzi va rezulta din respectarea indicatorului POT (Procent de Ocupare a Terenului) maxim admis, diferența dintre suprafața totală a parcelei și suprafețele ocupate de construcții și circulații fiind amenajată ca spațiu verde. Spațiile verzi vor fi amenajate cu gazon, flori, arbuști ornamentali și arbori, alegându-se de preferință specii autohtone, rezistente la condițiile climatice locale și cu necesități reduse de întreținere.

10.2. Plantarea arborilor

În cadrul spațiilor verzi se vor planta arbori cu rol de ameliorare a microclimatului, de protecție împotriva vânturilor și de îmbunătățire a aspectului estetic. Distanțele minime de plantare a arborilor vor respecta prevederile legislației în vigoare: minimum 1,50 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; minimum 3,00 m față de construcții; minimum 1,50-3,00 m față de conductele de utilități subterane, în funcție de tipul utilității. Vegetația existentă valoroasă (arbori maturi, arbuști, grupe de vegetație) va fi păstrată și integrată în amenajarea de ansamblu. În cazul în care este necesară îndepărtarea unor arbori, se va obține autorizație de la autoritatea competentă și se va compensa prin plantări noi.

10.3. Împrejmuiri - generalități

Parcelele pot fi împrejmuite pe toate laturile sau numai pe anumite laturi, în funcție de destinația construcțiilor, de cerințele de securitate și intimitate și de reglementările specifice zonei. Împrejmuirile vor fi realizate în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism și cu aspectul general al zonei, contribuind la crearea unui peisaj urban armonios. Înălțimea, tipologia și materialele utilizate pentru împrejmuiri vor respecta reglementările specifice fiecărei zone funcționale.

10.4. Împrejmuiri pe aliniament (la stradă)

Împrejmuirile pe aliniament (spre strada publică) vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi realizate din materiale transparente, semitransparente sau mixte (soclu opac maximum 0,60 m și partea superioară transparentă). În cazuri justificate se pot admite împrejmuiri opace, cu avizul autorității de urbanism. Împrejmuirile vor fi retrase de la axul străzii conform reglementărilor specifice sau conform documentațiilor de urbanism aprobate.

10.5. Împrejmuiri pe limitele laterale și posterioare

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,00-2,50 m și vor fi realizate din materiale opace sau transparente, în funcție de opțiunea proprietarilor și de acordul vecinilor. Cheltuielile cu realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate vor fi suportate în mod egal de proprietarii vecini, în lipsa unui acord diferit.

10.6. Porți și accese în împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi prevăzute cu porți carosabile (lățime minimă 3,00 m) și pietonale (lățime minimă 1,00 m) pentru asigurarea accesului în parcelă. Porțile carosabile se vor deschide spre interiorul parcelei. Vizibilitatea la intrările în parcele va fi asigurată conform normelor de siguranță a circulației.

3 - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Delimitarea zonei reglementate

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe întreaga suprafață a amplasamentului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) - "Construire ansamblu de locuințe înșiruite", situat în municipiul Botoșani, strada Peco nr. 17, județul Botoșani, identificat prin CF nr. 69381, în suprafață totală de 4.625 mp.

11.2. Zonificarea funcțională propusă

În cadrul amplasamentului studiat se stabilesc următoarele zone funcționale:

Zona LMu1 - Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe unifamiliale)

Această zonă cuprinde parcelele destinate construirii de locuințe unifamiliale înșiruite (LOT 1 - LOT 15), cu o suprafață totală de 3.174,75 mp. Funcțiunea dominantă este rezidențială, de tip urban, cu clădiri cu regim de înălțime S+P+2E (subsol + parter + 2 etaje), cu înălțime maximă de 10,00 m la cornișă. Zona permite realizarea de locuințe unifamiliale cu grădini private, asigurând un cadru de viață confortabil și sănătos pentru locuitori.

Zona CCr + Pa - Zonă de comunicație rutieră și parc/spațiu verde de agrement

Această zonă cuprinde LOT 16 cu suprafața de 1.434,32 mp, destinat circulației interne a ansamblului rezidențial (CCr - căi de comunicație) și spațiilor verzi/zone de agrement (Pa - parc). Drumul privat de acces va avea lățime totală de 7,00 m, din care 6,00 m bandă carosabilă (circulație în dublu sens) și 1,00 m bandă pietonală. Banda pietonală poate fi utilizată ocazional pentru manevre sau acces vehicule speciale în situații de necesitate. Zona asigură accesul la toate loturile rezidențiale, permite intervenția vehiculelor de urgență și include spații verzi de agrement pentru folosința comună a locuitorilor ansamblului.

Zona CCr - Zonă de comunicație rutieră (cesiune pentru domeniu public)

Această zonă cuprinde LOT 17 cu suprafața de 72.27mp, destinat cesiunii către domeniul public al Municipiului Botoșani pentru lărgirea străzii Peco. Cesiunea acestui lot va contribui la îmbunătățirea infrastructurii de circulație în zonă, asigurând un profil stradal corespunzător (10 m lățime totală: 7 m carosabil + trotuare 1,5 m pe ambele laturi).

11.3. Compatibilitatea funcțiunilor

Funcțiunile stabilite prin prezentul PUZ (LMu1 - rezidențial și CCr - circulație rutieră) sunt compatibile între ele și asigură o dezvoltare coerentă și funcțională a ansamblului. Funcțiunea rezidențială LMu1 este admisă ca funcțiune complementară în UTR 56 conform Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani, astfel încât modificarea funcțiunii de la I1 (industrial) la LMu1 (rezidențial) este conformă cu prevederile PUG.

4 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.1. Utilizări admise

Pe amplasamentul reglementat sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe unifamiliale (case individuale înșiruite);
- Funcțiuni complementare locuirii: cabinete medicale, birouri de mici dimensiuni, ateliere de creație, activități profesionale independente desfășurate în cadrul locuinței, cu condiția să nu genereze trafic intens, zgomot sau alte forme de disconfort pentru vecinătăți;

- Garaje și spații de depozitare aferente locuințelor;
- Anexe gospodărești (șoproane, foisoare, pergole, spații tehnice);
- Spații verzi private (grădini, zone de agrement, terase);
- Drumuri și alei de acces carosabile și pietonale;
- Locuri de parcare;
- Spații verzi de agrement comune;
- Mobilier urban (bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat);
- Rețele de utilități (subterane sau aeriene);
- Împrejmuiri, alei, pavaje, platforme.

1.2. Utilizări admise cu condiționări

Pe amplasamentul reglementat sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Activități comerciale și de servicii de mici dimensiuni (maximum 50 mp suprafață desfășurată), integrate în locuință sau în construcții anexe, cu condiția să nu genereze zgomot, vibrații, trafic intens de mărfuri, poluare sau alte forme de disconfort pentru vecinătăți și cu condiția asigurării parcajelor necesare;
- Construcții anexe (garaje, depozite, sere, piscine) care depășesc dimensiunile uzuale, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici (POT, CUT) și a retragerilor minime obligatorii;
- Instalații tehnice (rezervoare de apă, stații de pompare, transformatoare electrice) necesare funcționării ansamblului, cu condiția integrării estetice în peisaj și a respectării normelor de siguranță.

1.3. Utilizări interzise

Pe amplasamentul reglementat sunt interzise următoarele utilizări:

- Activități industriale, productive sau de depozitare de orice fel;
- Activități comerciale sau de servicii de mari dimensiuni (peste 50 mp suprafață desfășurată);
- Activități generatoare de zgomot, vibrații, poluare atmosferică, poluare a solului sau a apelor, miros neplăcut sau alte forme de disconfort;
- Ateliere mecanice, spălătorii auto, service-uri auto, vulcanizări;
- Stații de distribuție carburanți;
- Depozite de materiale de construcții, deșeuri, materiale toxice sau periculoase;
- Creșterea animalelor (cu excepția animalelor de companie);
- Construcții provizorii sau containere în scop de locuință permanentă;
- Orice alte utilizări incompatibile cu funcțiunea rezidențială sau care ar putea afecta calitatea mediului și confortul locuirii.

2. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

2.1. Caracteristici ale parcelelor

Parcelele destinate construirii de locuințe vor avea suprafață minimă de 150 mp. Fiecare parcelă are acces la drumul privat de circulație internă (LOT 16), care asigură legătura cu strada Peco (drum public). Forma parcelelor este regulată, permitând amplasarea rațională a construcțiilor și amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi și a locurilor de parcare. Toate parcelele respectă dimensiunile minime necesare pentru realizarea funcțiunii rezidențiale și pentru respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți.

2.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Retragerea construcțiilor față de aliniamente este următoarea:

- 5,00 m față de aliniamentul propus Nord-Est (front stradal spre strada Peco);
- 7,00 m față de aliniamentul Nord-Vest (spre drumul privat de acces - LOT 16).

Aceste retrageri se aplică la nivelul întregului ansamblu (parcela de 4.625 mp) și asigură spațiul necesar pentru zonele de protecție, spații verzi și respectarea caracterului urbanistic al zonei.

2.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cadrul ansamblului, construcțiile (locuințe înșiruite) vor fi amplasate pe limitele laterale comune între loturi, respectând tipologia de locuințe înșiruite. Pentru celelalte limite ale ansamblului, se vor respecta următoarele retrageri:

- 5,00 m față de limita laterală Sud-Est;
- 2,00 m față de limita posterioară Sud-Vest.

Amplasarea construcțiilor pe limitele laterale comune între loturi (tip înșiruit) permite realizarea tipologiei propuse și asigură utilizarea eficientă a terenului. Pereții construiți pe limitele comune vor respecta normele de rezistență la foc și de protecție la incendiu.

2.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul în care pe o parcelă se realizează construcția principală (locuința) și construcții anexe (garaj, depozit, foișor), distanța minimă între acestea va fi de minimum 3,00 m sau conform normelor de protecție la incendiu, în funcție de gradul de rezistență la foc al construcțiilor. Construcțiile anexe vor fi amplasate astfel încât să nu obstrucționeze iluminarea și aerisirea naturală a locuinței principale și să nu afecteze intimitatea și confortul vecinilor. Construcțiile anexe vor respecta retragerile minime față de limitele de proprietate și vor fi integrate armonios în amenajarea de ansamblu a parcelei.

2.5. Circulații și accesuri

Accesul la ansamblu se realizează din strada Peco (drum public, CF/NC 66040). Circulația internă se desfășoară pe LOT 16 (CCr + Pa), prin drum privat cu lățime totală de 7,00 m, din care 6,00 m bandă carosabilă (circulație în dublu sens) și 1,00 m bandă pietonală. Banda pietonală poate fi utilizată ocazional pentru manevre sau acces vehicule speciale (pompieri, salvare, ambulanță, autoutilitare) în situații de necesitate, asigurând astfel o lățime de circulație efectivă de până la 7,00 m. Drumul privat va avea îmbrăcăminte rutieră din asfalt sau pavele și va fi dotat cu iluminat privat. Fiecare lot (LOT 1-15) va avea acces direct din drumul privat de circulație internă.

2.6. Staționarea autovehiculelor

Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare lot rezidențial, conform Anexei 5 la HG nr. 525/1996. Locurile de parcare vor avea dimensiuni minime de 2,50 m lățime x 5,00 m lungime și vor fi amplasate în incinta fiecărui lot (parcaj la sol, carport sau garaj încorporat/lipit de locuință). Parcajele vor fi amenajate cu îmbrăcăminte stabilizată (pavaje, dalaje, beton, asfalt) sau semipermeabilă. Se interzice staționarea permanentă a autovehiculelor pe domeniul public (strada Peco) sau pe drumul privat de circulație internă, cu excepția staționării temporare pentru vizitatori.

2.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regim de înălțime pentru locuințe: **S+P+2E** (subsol + parter + 2 etaje)
Înălțime maximă la cornișă: **10,00 m**

Locuințele vor fi amplasate în trepte pentru preluarea pantei naturale a terenului (diferență

de nivel de aproximativ 6,68 m pe direcția sud-vest / nord-est), asigurând integrarea armonioasă în relief. Subsolul poate fi realizat parțial sau total, în funcție de configurația terenului și de necesitățile funcționale. Construcțiile anexe (garaje, depozite) vor avea regim de înălțime maximum parter sau P+1, cu înălțime la cornișă de maximum 4,50 m.

2.8. Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor avea un aspect exterior unitar și armonios, contribuind la crearea unui ansamblu rezidențial coerent și estetic. Fațadele vor fi tratate cu finisaje de calitate (tencuieli decorative, placaje, vopsele lavabile), în culori deschise sau medii, evitându-se culorile stridente sau neadecvate caracterului rezidențial. Acoperișurile vor fi în pantă (20-45 grade), realizate din țiglă ceramică, tablă modulară sau alte materiale de calitate, în culori naturale (roșu cărămiziu, maro, gri). Se recomandă unitatea stilistică a ansamblului, evitându-se contrastele puternice între locuințe vecine. Deschiderile (ferestre, uși) vor avea proporții echilibrate și vor asigura iluminarea și aerisirea naturală corespunzătoare a spațiilor interioare.

Deoarece terenul este în pantă, volumetria se va adapta prin soluții de terasare (construire în trepte), urmărind curbele de nivel

2.9. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate obligatoriu la rețelele publice de utilități existente pe strada Peco (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), prin bransamente/racorduri executate conform avizelor furnizorilor de utilități. Racordarea se va realiza prin rețele de distribuție interioare amplasate pe circulația privată (LOT 16), de la care se vor executa bransamente individuale pentru fiecare lot. Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin sisteme proprii de colectare și evacuare controlată (rigole, șanțuri, bazine de retenție, infiltrare în teren), având în vedere lipsa rețelei publice de canalizare pluvială pe strada Peco. Iluminatul circulației interne (LOT 16) va fi asigurat prin sistem de iluminat privat. Toate lucrările de echipare edilitară vor fi executate prin grija și pe cheltuiala beneficiarului.

2.10. Spații libere și spații plantate

Fiecare lot va include grădină privată amenajată cu gazon, flori, arbuști ornamentali și arbori. Suprafața minimă destinată spațiilor verzi rezultă din respectarea indicatorului POT maxim admis (35%), diferența fiind amenajată ca spațiu verde. La nivelul întregului ansamblu, suprafața spațiilor verzi propuse este de 1.793,49 mp (38,78% din suprafața totală). Se vor planta arbori cu rol de ameliorare a microclimatului, respectându-se distanțele minime de plantare: minimum 1,50 m față de limitele de proprietate, minimum 3,00 m față de construcții. Vegetația va fi aleasă din specii autohtone, adaptate condițiilor locale. Pe circulația internă (LOT 16) se vor amenaja spații verzi de agrement comune pentru folosința locuitorilor ansamblului.

2.11. Împrejmuiri

Parcelele pot fi împrejmuite pe toate laturile sau numai pe anumite laturi. Împrejmuirile pe aliniament (spre strada Peco și spre circulația internă) vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi realizate din materiale transparente, semitransparente sau mixte (soclu opac maximum 0,60 m și partea superioară transparentă). Împrejmuirile pe limitele laterale comune între loturi nu sunt obligatorii, având în vedere tipologia de locuințe înșiruite. Împrejmuirile pe limitele exterioare ale ansamblului vor avea înălțimea maximă de 2,00-2,50 m. Porțile carosabile vor avea lățime minimă de 3,00 m și se vor deschide spre interiorul parcelei. Porțile pietonale vor avea lățime minimă de 1,00 m.

3. Indici maximi de ocupare și utilizare

Indicatorii urbanistici se calculează și se aplică pentru întregul ansamblu (suprafața totală de 4.625 mp), NU pentru fiecare lot individual:

- **POT maxim admis = 35%** (Procent de Ocupare a Terenului)
- **POT propus = 32,60%** (1.510,0 mp / 4.625 mp)
- **CUT maxim admis = 1,00** (Coeficient de Utilizare a Terenului)
- **CUT propus = 0,65** (3.020,00 mp / 4.625 mp)

Suprafața construită la sol (Sc) propusă = 1.510,00mp

Suprafața construită desfășurată (Scd) propusă = 3.020,0 mp

Fiecare proprietar de lot va trebui să respecte acești indicatori la nivel de ansamblu, astfel încât suma tuturor suprafețelor construite să nu depășească valorile maxime admise. Indicatorii se încadrează în limitele maxime, asigurând o densitate medie-scăzută, corespunzătoare funcțiunii rezidențiale.

5 - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Amplasamentul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se situează în **UTR 56 - Zona Industrială IV**, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani, aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999 și actualizat prin H.C.L. nr. 584/20.12.2023.

Funcțiunea predominantă în UTR 56 conform PUG:

I1 - subzonă exclusiv unități industriale, depozite și transport

Funcțiuni complementare admise în UTR 56 conform PUG:

IS, LMu1, LIu1, I2, Pp, GC+TE, CCr, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCf, S

Modificarea funcțiunii prin PUZ:

Prezentul Plan Urbanistic Zonal propune modificarea funcțiunii predominante pentru parcela studiată, de la **I1 (subzonă exclusiv unități industriale, depozite și transport)** la **LMu1 (subzonă exclusiv rezidențială - locuințe unifamiliale)** și **CCr (zonă de comunicație rutieră)**.

Această modificare este justificată și conformă cu prevederile PUG, deoarece:

- Funcțiunea LMu1 este admisă ca funcțiune complementară în UTR 56;
- Funcțiunea CCr este admisă ca funcțiune complementară în UTR 56;
- Zona se află într-un proces avansat de tranziție funcțională de la destinație industrială către zonă rezidențială, confirmat de dezvoltările recente din vecinătate;
- Modificarea răspunde nevoilor reale ale comunității locale și valorifică optim terenul studiat.

Caracteristici ale UTR 56 aplicabile amplasamentului:

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază și concretizează prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Botoșani la nivelul parcelei studiate, stabilind reglementări specifice pentru dezvoltarea ordonată și coerentă a ansamblului rezidențial propus.

Reglementările stabilite prin prezentul RLU sunt conforme cu caracterul general al UTR 56 și asigură integrarea armonioasă a ansamblului în contextul urbanistic al zonei.

Intocmit:

Șef proiect
arh. Constantin HARALAMB

Coordonator Urbanism
arh. Mihai TULBURE