

ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Primar
Nr. 28775 din 28.11.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 817 din 28.11.2025

În scopul: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, GARAJ și ÎMPREJMUIRE TEREN,**

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED] cu ²⁾ domiciliul în județul BOTOȘANI, municipiul/orașul/comuna RĂCHIȚI, satul RĂCHIȚI, sectorul ..., cod postal, strada 1, nr. 341, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., telefon/fax 0736.700.997, e-mail, înregistrată la nr. 28775 din 20.11.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Botoșani, municipiul Botoșani, cod poștal, strada BOTOȘ, nr. 2, identificat prin ³⁾ NC/CF 72323;

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 19/1997, faza PUG/PUZ/PUJ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Botoșani nr. 180/25.11.1999, 584/20.12.2023,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. Regimul juridic – intravilan

Imobil proprietatea (teren) - proprietate privată NECHIFOR RUBEN IOAN și NECHIFOR NAOMI (soți)
Supr. din acte = 861 mp;

(construcții) -

în administrarea (teren) -

(construcții) -

dobândit prin: **Act Notarial autenticat cu nr. 5538 / 21.10.2025**

Regim special impus terenului: **UTR nr. 38**, teren situat în afara limitei de stabilitate a municipiului;

- Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice;
- Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu.

2. Regimul economic

- Folosință actuală – Teren: arabil;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate – **UTR nr. 38, LMrf1** - Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban;
- Funcțiunea dominantă în UTR: **LMrf1**,
- Funcțiuni complementare admise în UTR: **IS, CCr, Pp, TAG** (în zonele inundabile), **TA**.
- Funcțiuni interzise în UTR: **LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S, TAG** (cu excepția zonelor de la 8.38.3).
- Reglementări fiscale specifice – zona de impozitare "D"

3. Regimul tehnic:

- Procent ocupare teren – existent: cca % propus – max 15 %, se va reglementa prin PUD
- Coeficient de utilizare teren – existent: cca propus – max 0,15 se va reglementa prin PUD
- Suprafață parcelă construibilă – minim 400 mp maxim mp
- Dimensiuni obligatorii parcelă construibilă – lățime: min 8,0 m adâncime: min 17,0 m
- Regim de înălțime
 - existent –
 - propus – minim maxim – 5 m , niv 1, se va reglementa prin PUD
- Aliniament parcelă:
 - stradal – str. Botoș
 - lateral – proprietăți private – persoane fizice sau juridice
 - posterior – proprietăți private – persoane fizice sau juridice
- Alinierea construcțiilor: - stradal – retras min 5 m de la limita de proprietate, se va reglementa prin PUD;
- Retrageri obligatorii:
 - stradal – retras min 5 m de la limita de proprietate, se va reglementa prin PUD;
 - lateral – retras min 3 m pe o latură, cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD;
 - posterior – cu respectarea Codului Civil, se va reglementa prin PUD;
- Caracteristici volumetrice: Anexă: Regim de înălțime P, Sc = max 86mp (max 10% din S teren conform R.L.U.B.)
- Orientarea clădirii față de punctele cardinale:
- Accese: - auto și pietonale – se vor reglementa prin PUD, se vor dimensiona și configura conform Ordinului nr. 49/27.01.1998 pentru probarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
 - parcaje – se vor reglementa prin PUD, în interiorul parcelei, nr. de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

Echiparea cu utilități: zona dispune/ nu dispune de rețele de utilități:

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input checked="" type="checkbox"/> energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> televiziune prin cablu |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> energie termică | |
| <input checked="" type="checkbox"/> telefonie | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate | <input checked="" type="checkbox"/> transport urban | |

- Sistem constructiv și materiale de construcție permise – durabile
- Finisaje exterioare recomandate – durabile
- Lucrări de interes public:
- Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare Plan Urbanistic de Detaliu

Condiții: - Întocmirea documentației de urbanism – conform listă anexă;

- Suprafața construită propusă pentru anexă va fi max. 86 mp, regim de înălțime P;
- Se vor respecta prevederile Legii nr. 372 / 2005 – privind performanța energetică a clădirilor;
- Se vor respecta prevederile Legii nr. 114 / 1996 – Legea locuinței;
- Se vor respecta prevederile Codului Civil, R.L.U.B., prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025 și prevederile Ordinului M. S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Împrejmuirea se va executa cu respectarea Codului Civil;
- Împrejmuirea pe limita de proprietate se poate face numai cu acordul vecinului exprimat în formă autentică;
- Împrejmuirea spre stradă se poate face numai în condițiile în care elementele de construcție care alcătuiesc împrejmuirea sunt situate în interiorul proprietății solicitantului;

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru/întrucât:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, GARAJ și ÎMPREJMUIRE TEREN,

- Întocmire Plan urbanistic de detaliu
- Întocmire documentație pentru obținerea autorizației de construire (după aprobare PUD)

Anexă la certificatul de urbanism: - suport topografic pentru plan de încadrare în zonă R.T. sc.1:2000
- Lista avize și acorduri necesare aprobării PUD

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BOTOȘANI, B-DUL MIHAI EMINESCU nr.44

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

NOVA APASERV -
alimentare cu apă

DELGAZ GRID -
gaze naturale

Alte avize/acorduri

NOVA APASERV -
canalizare

Orange Romania
Communications -
telefonizare

aviz C.T.A.T.U. (Comisia Tehnică
de Amenajare a Teritoriului și
Urbanism)

DELGAZ GRID -
energie electrică

salubritate

Aviz Comisia de Sistematizare a
Circulației

3C MODERN CALOR SA -
energie termică

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecție civilă sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Inspectoratul Județean în Construcții Botoșani | <input type="checkbox"/> Ministerul Culturii |
| <input type="checkbox"/> Ministerul Antreprenoriatului și Turismului | <input type="checkbox"/> Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General |
| <input type="checkbox"/> Ministerul Afacerilor Interne | <input type="checkbox"/> Serviciul Român de Informații |
| <input type="checkbox"/> Poliția Rutieră | <input type="checkbox"/> Administrația Națională Apele Române – ABA Prut-Bârlad (Sistemul de Gospodărire a Apelor - SGA Botoșani) |

Alte avize/acorduri:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Acord notarial <i>proprietari</i> | <input type="checkbox"/> Autorizație de desființare |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acord notarial proprietari direct învecinați dacă nu se respecta prevederile Codului Civil | <input checked="" type="checkbox"/> Declarație notarială pentru asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate |
| <input type="checkbox"/> Decizia Comitetului Executiv al Asociației de proprietari | <input type="checkbox"/> Raport de expertiză tehnică întocmit de expert abilitat MLPAT pentru cerințele aplicabile prevăzute de L10/1995 privind calitatea în construcții |
| <input type="checkbox"/> Aviz de funcționare | |
| <input type="checkbox"/> Direcția Sanitar Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor | <input checked="" type="checkbox"/> Viză vericator atestat MLPAT pentru exigențele prevăzute de L10/1995 privind calitatea în construcții |

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Plan urbanistic zonal și regulament aferent | <input checked="" type="checkbox"/> Studiu geotehnic – verificat (NP 074-2022- Ordin MDRAP nr. 27/10.01.2023) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Plan urbanistic de detaliu | <input type="checkbox"/> Studiu de impact de mediu |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ridicare Topografică actualizată și vizată O.C.P.I. | <input type="checkbox"/> Studiu de circulație |
- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> taxă aviz C.T.A.T.U. | 20,0 lei |
| <input checked="" type="checkbox"/> taxa R.U.R. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> taxă TIMBRU DE ARHITECTURĂ | (0,5 % din valoarea lucrării C+M) |
| <input checked="" type="checkbox"/> taxă AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE | (0,5% din valoarea lucrării C+M) |
| <input type="checkbox"/> taxă AUTORIZAȚIE DE DESFIINȚARE | (0,1% din valoarea impozabilă a construcției) |

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.
Cererea pentru prelungirea valabilității Certificatului de urbanism se depune cel târziu cu 15 zile înainte de expirare.

PRIMAR,
COSMIN - IONUȚ ANDREI



ARHITECT ȘEF,
ALEXANDRU AGAVRILAOE

SECRETAR GENERAL,
OANA - GINA CHIȚĂNU

INSPECTOR DE SPECIALITATE,
LUCIAN - IOAN MIFTODE

Documentația de urbanism pe baza căreia se va solicita aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) va fi însoțită de următoarele documente, avize și studii :

1.	Certificat de urbanism;	X
2.	Acte de proprietate pentru teren și construcțiile existente pe teren;	X
3.	Ridicare topografică vizată O.C.P.I.;	X
4.	Studiu geotehnic (întocmit și verificat conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții - NP 074-2022);	X
5.	Declarație notarială pentru asumare raspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate;	X
6.	Declarație notarială pentru asumare raspundere construire pe teren situat în zone mlăștinoase, inundabile, de formare a torenților;	
7.	Aviz alimentare cu energie electrică (DELGAZ GRID);	X
8.	Aviz alimentare cu apă și canalizare (NOVA APASERV);	X
9.	Aviz telefonizare (Orange Romania Communications);	X
10.	Aviz gaze naturale (DELGAZ GRID);	X
11.	Aviz alimentare cu energie termică (SC MODERN CALOR SA);	
12.	Acord notarial proprietari direct afectați dacă nu se respectă prevederile Codului Civil;	X
13.	Acord notarial proprietari	
14.	Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;	
15.	Aviz securitatea la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și amplasarea în interiorul parcelei;	X
16.	Aviz sănătatea populației;	
17.	Aviz sanitar veterinar și siguranța alimentelor;	
18.	Aviz poliția rutieră;	
19.	Aviz CONSILIUL JUDEȚEAN BOTOȘANI;	
20.	Aviz prealabil de oportunitate;	
21.	Aviz Comisia de sistematizare a circulației;	
22.	Aviz Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism ;	X
23.	Aviz Ministerul Culturii;	
24.	Aviz Ministerul Antreprenoriatului și Turismului;	
25.	Aviz Serviciul Român de Informații;	
26.	Aviz Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General;	
27.	Aviz Ministerul Administrației și Internelor;	
28.	Aviz Protecția civilă;	
29.	Aviz Administrația Națională Apele Române – ABA Prut-Bârlad (Sistemul de Gospodărirea Apelor - SGA Botoșani) (zonă mlăștinoasă, inundabilă, de formare a torenților)	

CONDIȚII:

1. Planul urbanistic de detaliu va fi întocmit conform Ordinului nr. 37/N/2000 al M.L.P.A.T.
2. **Procesul de consultare a publicului se va face conform Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului (aprobat prin HCL 223/2011) afișat pe site primăriei Botoșani www.primariabt.ro.**
3. Consultarea administrației publice locale pe parcursul elaborării PUD este obligatorie.
4. Limita zonei studiate și tema de proiectare se vor stabili de comun acord cu Primăria municipiului Botoșani prin grija Serviciului Autorizări în construcții și Urbanism.
5. Cheltuielile de publicitate necesare în scopul realizării consultării populației vor fi suportate de investitor.
6. Limita zonei studiate aferentă studiului de specialitate, Ridicare Topografică, va cuprinde **o zonă de minim 10,0 m în jurul parcelei proprietate CF 72323** toate clădirile învecinate cu parcela de referință, strada din care se face accesul la parcelă, împrejmuirea și clădirile situate pe latura opusă aliniamentului.
7. Ridicarea topografică se va redacta utilizând semnele convenționale în conformitate cu standardele și normele tehnice în vigoare.
8. Planul de încadrare în zonă se va întocmi obligatoriu pe suportul topografic pus la dispoziție de Primăria municipiului Botoșani – scara 1: 2000.
9. Se va prezenta modul de realizare a căilor de acces pietonale și carosabile la parcelă în concordanță cu normele tehnice în vigoare, dimensionate și configurate, conform Ordinului nr. 49/27.01.1998 pentru probarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și nr. de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 5 la regulamentul din HG 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
10. Pe planul de situație, în limita zonei studiate, se va marca poziția tuturor acceselor principale și secundare la clădiri, poziția calcanelor și/sau a fațadelor cu ferestre.
11. Se va prezenta modul de amplasare pe teren a construcției astfel încât să respecte prevederile Codului Civil, R.L.U.B., prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025 și prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

