



**ARHITECTURA URBANISM INTERIOARE**

NEO STYLE s.r.l.  
Unirii 11A, sc.A, ap.1,  
Botosani, 710221  
ROMANIA  
Tel. 0744.777207  
e-mail.  
mirceacurteanu@yahoo.com

**Documentație tehnică pentru obținerea  
Planului Urbanistic Zonal – P.U.Ț**

**Volumul I**

**P.U.Ț.**

**CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE  
ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE.**

***conf.* AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 3 / 20.03.2018**

Beneficiar:  
Amplasament:

**S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani  
Botoșani, Str. Imparat Traian nr.34  
CF. nr. 51145, CAD nr. 51145**

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr.321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

## 01 FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE**

**conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 3 / 20.03.2018**

Beneficiar:

**S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. - BOTOȘANI**

Amplasament:

**Botoșani, Str. Imparat Traian nr.34**

**CF nr: 51145, CAD nr. 51145**

Proiectant general:

**S.C. NEO STYLE S.R.L.**

**Botoșani, str. Unirii, nr.11A**

**C.I.F. 6868873**

Număr proiect: **321 / 2017**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Data elaborării: **MARTIE 2018**

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr. 321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

## 02 COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general: **S.C. NEO STYLE S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Arh. Curteanu Mircea**  
**Arh. Curteanu Bogdan**  
**Des. Poloboc Radu Mihail**

Coordonator urbanism: **Arh. Tulbure Mihai**

Arhitectură, urbanism: **S.C. AGORA S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Carh. Munteanu Iacob Rodica**

Instalații :  
ECHIPARE EDILITARĂ **S.C. EVERCON PROIECT S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Ing. Șocarici Constantin**

Studiu topografic: **S.C. GENERAL TOPOCAD PROIECT S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Ing. Butnariu Marius Bogdan**

Studiu geotehnic: **S.C. GEOFORAJ S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Ing. Juravle Vasile**

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr. 321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

## 03 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE :

#### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

#### 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți, limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Circulația
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echiparea tehnico edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opțiuni ale populației

#### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Echiparea tehnico edilitară
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

#### 4. Concluzii

#### 5. Anexe

Extras CF nr. 51145 – Botoșani  
Certificat de Urbanism nr. 789 / 20.10.2017  
Aviz de inițiere (oportunitate) nr. 3 din 20.03.2018  
Aviz CTATU nr. 1636 din 14.02.2018  
Ridicare topografică  
Studiu geotehnic

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr. 321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

### PIESE DESENATE :

01. Plan de încadrare în zonă.....	A00
02. Plan situația conform P.U.G. ....	A01
02. Plan situația existentă sc. 1:500.....	A02
03. Plan reglementări sc. 1:500.....	A03
04. Plan echipări edilitare sc.1:500 .....	A04
05. Regimul juridic sc.1:500 .....	A05
06. Mobilare urbana .....	A06

**Întocmit, Carh. Munteanu Iacob Rodica**

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr. 321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

## 04 MEMORIU EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației.

*Denumirea proiectului:*

**P.U.Z - CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE  
conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 3 / 20.03.2018**

*Beneficiar:*

**S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. – BOTOȘANI**

*Amplasament:*

**Botoșani, Str. Imparat Traian nr.34  
CF nr: 51145, CAD nr. 51145**

*Proiectant general:*

**S.C. NEO STYLE S.R.L.  
Botoșani, str. Unirii, nr.11A, ap.1  
C.I.F. 6868873**

*Număr proiect:* **321 / 2017**

*Faza de proiectare:* **P.U.Z. (plan urbanistic zonal)**

#### 1.2 Obiectul lucrării

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în Municipiul Botoșani, str. Imparat Traian, nr.34, CF nr: 51145, CAD nr. 51145, în vederea realizării obiectivului "CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE".

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 2 - zona de unitati industriale de depozitare si transport.

Pentru parcela de referință funcțiunea dominantă este Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri. Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de LOCUIRE, cu o capacitate de 40 apartamente.

Ținând cont că terenul este înconjurat de construcții P, P+M (1), P+3, P+4, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

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

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism 789 din data de 20.10.2017, emis de Primăria Municipiului Botoșani.

Aliniamentul clădirilor propuse pe parcela studiată se raportează la frontul de blocuri de locuințe colective P+4E cu aliniament la str. Imparat Traian.

### **1.3 Surse documentare**

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării P.U.Z. "CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE", Str. Imparat Traian nr.35, Botoșani» sunt următoarele:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.
- HCL nr. 180/25.11.1999; prelungit cu nr. 376/21.12.2015.
- Avizul CTATU nr. 1636 din 14.02.2018.
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 3 din 20.03.2018.
- Studiu geotehnic întocmit la comanda beneficiarului, verificat Af.
- Suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat, vizat OCPI.
- Studiu de circulație.

Pentru zona studiată prin PUZ nu există alte proiecte de investiții elaborate sau în curs de elaborare.

### **1.4 Documente normative**

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;

- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Normativul P118/1999, art.2.2.2, tabelul 2.2.2.
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P 132–93, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 10/N din 6 aprilie 1993;
- Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.
- Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 Evoluția zonei**

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în zona centrală a Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate, în proximitatea unei artere importante a orașului – Str. Imparat Traian .

Pe raza de acțiune a amplasamentului nu se găsesc monumente istorice ce fac parte integrantă din patrimoniul cultural național .

Prezentul studiu propune eliberarea integrală a terenului de construcțiile industriale existente pe amplasament și inserarea unui ansamblu de locuințe colective, în concordanță cu reglementările urbanistice din zonă.

Construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime D+P+4. Acest lucru nu va avea un impact negativ și nu va afecta vizual clădirile existente din zona analizată.

Volumetria și arhitectura fațadelor vor fi în armonie cu construcțiile existente în zonă.

Integritatea vizuală a fronturilor cvartalului studiat, prin amplasarea clădirilor propuse, va genera un spațiu public, susținut atât de atribute de natura estetică cât și funcțională. În jurul construcțiilor propuse vor fi amenajate spații verzi și un loc de joacă pentru copii.

Amenajările peisagistice propuse vor fi realizate astfel încât să completeze în mod favorabil imaginea cartierului și vor fi astfel concepute încât să faciliteze drenarea apelor meteorice și întreținerea ușoară.



Imobilul existent (clădire și teren) are ca funcțiune depozit (fosta moara pentru cereale) , construcție anexa și rampa de descarcare.

#### **Construcții:**

- Nr. cadastral – CAD nr. **51145-C1**; clădire depozit (fosta moara) P+2 partial 3 și demisol , cu o suprafață construită la sol de 548,60 mp.

- Nr. cadastral – CAD nr. **51145-C2**; anexa P, suprafață construită la sol de 4,45 mp.

- Nr. cadastral – CAD nr. **51145-C3**; rampa descarcare, în suprafață de 21,60 mp.

La momentul actual imobilul studiat (clădire și teren) aparține societății S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L., cu sediul în Str. Mihai Eminescu, nr. 134, Mun. BOTOȘANI și a fost dobândit prin Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 1833 din 20.09.2017, conform extras de Carte Funciară ptr. informare .

Adresa amplasament:

Localitatea Botoșani, Str. Împarat Traian Nr. 34. Nr. cadastral – CAD nr. 51145

Suprafața teren - 2872,75 mp., teren intravilan.

Destinația imobilului din PUG-ul Municipiului Botoșani „teren intravilan – curți construcții” – UTR 2 – zona centrală, I - zonă de unități industriale de depozitare și transport – funcțiunea dominantă fiind Llu1 (Locuire și funcțiuni complementare).

Construcțiile existente pe amplasament, P, P+2E(3 partial) și demisol în suprafață construită la sol de 574,65 mp, dispun de rețele de electricitate, apă și canalizare, gaze naturale, etc., vor fi demolate după aprobarea P.U.Z. + R.L.U. și aprobare în Consiliul Local al municipiului Botoșani.

Zona este ocupată preponderent de locuințe colective cu un regim de înălțime de P+4, construcții colective edificate între anii 1975-1985. Cu o preponderență mai mică, în zonă sunt locuințe particulare P, P+1.

## **2.2 Încadrare în localitate**

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea centrală a Municipiului Botoșani, zona B de impozitare și are o suprafață de 2.860,00 mp. din acte și 2.873,00 mp. din măsuratori.

Terenul este cu o pantă ușoară de la nord-est spre sud-vest, teren intravilan, construit. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

Activitatea care există pe amplasament (depozit) reprezintă un impact negativ asupra populației, sănătății umane, folosințelor, bunurilor materiale, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Funcțiunea propusă prin PUZ, de locuire va elimina acest aspect neplăcut din zonă.

## **2.3 Vecinătăți, limite**

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal delimitat astfel:

- **spre Nord, nord-vest** – clădiri de locuințe colective P+4

- **spre Est, nord-est** – clădiri de locuințe colective P+4

- **spre Sud, sud-est** – Punct termic Grivita 3 , P+1, P garaje

- **spre Vest, sud-vest** – Alee acces ,clădiri de locuințe colective P+3, P+4

Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23 (*amplasarea față de aliniament*), art. 24 (*amplasarea în interiorul parcelei*), art. 25 (*accesele carosabile*), art. 26 (*accese pietonale*), art. 31 (*înălțimea construcțiilor*), art. 32 (*aspectul exterior al construcțiilor*), art. 33 (*parcaje*), art. 34 (*spații verzi și plantate*) și art. 35 (*împrejmuiri*) aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI);

Se va ține cont de prevederile P.U.G. (Plan urbanistic general) Botoșani și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu prevederile P.U.Z. în vigoare.

În zona studiată nu au fost elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile directe cu P.U.Z.-ul propus.

Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile:

- Prin PUZ vor fi reglementate alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct;
- Se vor institui restricții de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse, respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute;
- Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control;

## 2.4 Elemente ale cadrului natural

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică.

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Botoșani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea Jijia Superioară și a Bașeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași.

Orasul Botosani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șei Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri ( Dealul Sulița) și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botosani.

- Clima

Municipiul Botosani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 ° C, cu temperatura lunară minimă de - 4,1 ° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord– vest ( 23,6 % ) sud- est( 18,7 % ), nord ( 10,7 % ), vest ( 2,1 % ), est ( 1,7 % ) și cele dinspre nord – est ( 6,4 % ), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

- Condiții geotehnice

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică constând din executarea unor foraje geotehnice.

Din lucrarile de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- umplutura de pamant ;
- argila prafoasa galben - cafenie vartoasa ;
- argila prafoasa galben, vartoasa ;
- argila prafoasa cafenie - galben, consistent vartoasa ;
- argila, cafenie -vanata, vartoasa ;

- argila, cafenie -galbena, vartoasa .

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 2,40m - 2,50m și are caracter fluctuant.

- Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată 100 ÷ 110 cm.

- Zona seismică

În conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, municipiul Botoșani se încadrează în următorii parametri seismici :

- accelerația terenului  $ag = 0,20g$  ;
- perioadă de control  $TC = 0,7 \text{ sec.}$

- Riscuri naturale

Zona ce face obiectul PUZ nu este expusă unor riscuri naturale.

## 2.5 Situația juridică a terenului

- Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor:

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul se află în proprietatea privată a S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L., inițiatora a acestui proiect.

Teren și construcții dobândite prin contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1833 din 20.09.2017. Suprafața teren : 2.860,00 mp din acte și 2.873,00 mp din masuratori; C.F. nr: 51145, CAD nr: 51145

Construcții existente cu Sc total = 1.430,00mp:

- Nr. cadastral – CAD nr. **51145-C1**; clădire depozit (fosta moara) P+2 și demisol , suprafața construită la sol de 548,60 mp.

- Nr. cadastral – CAD nr. **51145-C2**; anexa P, suprafața construită la sol de 4,45 mp.

- Nr. cadastral – CAD nr. **51145-C3**; rampa descarcare, în suprafața de 21,60 mp.

Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al municipiului Botoșani.

## 2.6 Circulația

Terenul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are acces din str. Octav Onicescu cu prelungire Aleea G-ral Ghe. Avramescu și din str. Imparat Traian cu prelungire în Aleea G-ral Ghe. Avramescu. Se crează astfel un inel ce va deservi atât blocurile existente cât și noul ansamblu de locuințe.

Parcelele se vor amenaja exclusiv pe parcela studiată, minim 1 loc/ap..

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de 0,90m până la 1,20m. Datorită amplasării în zona centrală a orașului distanțele pietonale față de punctele de interes (cum ar fi: Primăria Mun. Botosani, Consiliul Județean, Piață, Finanțe Publice, spital, bănci, restaurante și terase, parc, locuri de joacă, etc.) se pot parcurge foarte ușor pe jos.

Carosabilul existent are un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice.

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

### Capacități de transport:

Aleea G-ral Ghe. Avramescu este strada de categoria a III-a, de circulație locală redusă, cu o lățime carosabilă de cca 5,50m. Legătura cu infrastructura rutieră a orașului există și este realizată din Aleea G-ral Ghe. Avramescu cu ieșire în Strada Octav Onicescu și în Strada Imparat Traian.

### Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății și închiderea inelului de circulație spre str. Imparat Traian.
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcarilor strict în interiorul parcelei, suprateran.
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

#### Capacități și trasee ale transportului în comun

Amplasamentul studiat, face parte dintr-un cvartal delimitat pe trei laturi de blocuri de locuințe colective.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public urban este facil. La cca. 100m pe artera principală a orașului, respectiv Calea Nationala se află stațiile de Maxi Taxi, stații de tramvai și taxi.

#### Intersecții cu probleme, priorități

— nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată.

— mărirea numărului de mașini în cadrul ansamblului de locuințe va însemna o ușoară îngreunare a circulației pe str. Octav Onicescu și pe str. Imparat Traian. Totuși așa cum precizam mai sus, datorită distanțelor relativ mici față de o foarte mare parte a punctelor de interes ale orașului, se presupune că circulația rutieră în ansamblul de locuit se va desfășura mai mult pietonal și mai puțin auto.

## **2.7 Ocuparea terenurilor**

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.

#### În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

— căi de comunicație rutieră: Aleea G-ral Ghe. Avramescu , str.Octav Onicescu str.Imparat Traian.

#### Relaționări între funcțiuni

— zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. și RLU cu aprobare în Consiliu Local al Mun. Botoșani.

#### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

În momentul actual, terenul este în proprietatea S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L., conform C.F.nr.51145. Suprafața de 2860,00 mp din acte și 2872,00 mp măsurată , analizată în P.U.Z., este alcătuită dintr-un teren construit în proporție de peste 20%, cu o funcțiune și o arhitectura improprie zonei.

#### Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat este amplasat într-o zonă construită ce dispune de toate serviciile publice, urbane și edilitare aferente locuirii.

#### Asigurarea cu spații verzi

Terenul proprietate privată situat în zona ce face obiectul PUZ este constituit în momentul actual, dintr-un spațiu construit cu clădiri, platforme betonate și spații verzi.

#### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

## **2.8 Echiparea tehnico edilitară**

Se menționează faptul că pe planul de situație există rețele, conform avizelor de la deținătorii de rețele subterane afectate, după cum urmează:

#### Rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare:

Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua publică de apă potabilă S.C Nova Apaserv S.A, prin intermediul unui branșament de apă, evacurea apelor menajere din interior se va face în cămine de canalizare racordate la canalul public.

Apa meteorica de pe acoperiș va fi colectată prin jgheaburi și burlane, rigole exterioare și va fi dirijată la canalizarea pluvială a orașului.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin bransament la rețele de electricitate din zona. A fost emis aviz de principiu în care se precizează că prezentul aviz nu ține loc de aviz de amplasament, urmând să se obțină ulterior aprobării PUZ, cu parcurgerea etapelor reglementate de Ordinul ANRE nr. 25 din 22.06.2016.

Alimentarea cu gaze naturale:

Rețele de gaze naturale (unde s-a emis aviz de principiu) în care se precizează că în zona supusa analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

Alimentarea cu energie termică:

Rețele de termoficare (unde s-a emis aviz de amplasament conditionat) cu precizarea că pe amplasament există rețele de termoficare.

Telefonizare:

Rețele de telefonie (unde s-a emis un aviz cu condiții) în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

## **2.9 Probleme de mediu**

Se va da o atenție deosebită menținerii prin prevederi în cadrul R.L.U. a unei proporții rezonabile între suprafețele construite și cele libere sau plantate din incintă, în scopul creării unui microclimat agreabil prin realizarea de plantații de incintă, cu rol ambiental și de protecție;

Terenul care se amenajează este construit și cu puțină vegetație.

Zona are funcțiuni diverse, dar cea dominantă este cea de locuire colectivă. Complementare locuirii sunt și alte funcțiuni cu caracter public: servicii, comerț, instituții de învățământ, instituții de cult (Biserica ortodoxă Sf. Dumitru) zone comerciale de mici dimensiuni – magazine, chioșcuri.

Zona are o orientare relativ bună față de punctele cardinale, permițând noii funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Relația cadru natural-cadru construit:

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare și nici în zona limitrofă.

Activitatea care există pe amplasament (depozit) reprezintă un impact negativ asupra populației, sănătății umane, calității aerului, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.

Funcțiunea propusă prin PUZ, de locuire, va elimina acest aspect neplăcut din zonă.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Planul propus nu ridică probleme relevante de mediu. Efectul asupra populației din zonă este redus și doar pe perioada execuției lucrărilor de construcție și demolare.

Nu se vor depăși standardele și valorile limită de calitate a mediului.

Nu se va folosi terenul în mod intensiv.

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

## **2.10 Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

Urmare a parcurgerii primei etape de consultare a populației la faza Studiu de oportunitate a fost obținut Avizul de oportunitate nr.3/20.03.2018.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma solicitării proprietarului terenului studiat, se propune realizarea unei clădiri de locuințe colective, formată din trei scări de bloc cu acoperiș în șarpantă, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela.

Realizarea complexului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a spațiului și dezvoltarea zonei.

Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă următoarele date:

1) Amplasamentul prezintă o pantă usoară pe direcția de la nord-vest la sud-est.

2) Terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ – se dezvoltă în spatele frontului de blocuri aliniament str. Imparat Traian , are o suprafața de 2860,00 mp.din acte ,2873,00 mp.din asuratori si are o formă neregulata .

3) Aliniamentul clădirilor propuse pe parcela studiată se raportează la frontul de blocuri de locuințe colective P+4E cu aliniament la str. Imparat Traian.

Distanțele față de blocurile învecinate sunt mai mari de 1/1raportat la înalțimea construcțiilor.

Amplasarea în interiorul parcelei sa făcut cu respectarea distanței minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil.

4) Înălțimea clădirii propuse D+P+4E situată în aliniament secundar la Str. Imparat Traian nu va depăși la atic înalțimea de 16,50m , respectiv înălțimea la coama de 18,50m.

5) Volumetria și arhitectura fațadelor vor fi în armonie cu construcțiile existente în zonă. Integritatea vizuală a fronturilor cvartalului studiat, prin amplasarea clădirilor propuse, va genera un spațiu public, susținut atât de atribute de natura estetică cât și funcțională, format între frontul nou construit și frontul existent.

6) În jurul construcțiilor propuse vor fi amenajate spații verzi și un loc de joacă pentru copii. Amenajările peisagistice propuse vor fi realizate astfel încât să completeze în mod favorabil imaginea cartierului și vor fi astfel concepute încât să faciliteze drenarea apelor meteorice și întreținerea ușoară.

#### **3.2 Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG**

Pentru zona studiată prin PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

1) Terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ – S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani – este teren curți construcții, situat în UTR 2, zonă centrală, cu funcțiunea dominantă Llu1 de locuințe colective și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al Mun. Botoșani.

Destinația actuală a terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate, I - zonă de unități industriale de depozitare și transport.

2) Regimul de aliniere, regimul de înălțime și procentul de ocupare a terenului pentru terenul studiat se stabilește prin PUZ;

3) Funcțiuni complementare admise : IS,LMu2, Llu2, I1(existente), Pp, CCr.

4) Nu sunt admise următoarele funcțiuni : LMre1, LMre2,LMrf1, I1(cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S.

5) Reglementări fiscale – zonă de impozitare "B".

6) Principalele artere de circulație din zonă sunt Calea Nationala , str. Octav Onicescu , str. Imparat Traian , aleea G-ral Ghe, Avramescu .

În conformitate cu P.U.G.ul actual al Municipiului Botoșani, amplasamentul face parte din zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m).

Zona este cuprinsă în intravilanul Municipiului Botoșani, încadrată în UTR 2 - cu funcțiunea dominantă - Llu1, exclusiv rezidențială.

Funcțiunea prousă pe amplasamentul studiat va fi predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – Llu1.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă care va face legătura din aleea existentă cu imobilul propus. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi și un loc de joacă.
- asigurarea unor garduri vii de protecție și închidere perimetrală pe anumite zone.
- plantarea unor copaci ornamentali.
- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și a persoanelor cu dizabilități.

Terenul din zona studiată se prezintă relativ uniform din punct de vedere geotehnic, fiind posibilă amplasarea construcțiilor în perimetrul ei. În foraje s-a identificat apă subterană la adâncimi de 2,40 - 2,50m cu caracter fluctuant. Din acest motiv la proiectare se vor lua măsuri în consecință. Se va funda în stratul format dintr-un complex prăfos argilos, galben, consistent vâtos, începând cu adâncimea  $D_f = - 1,10$  m.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare  $D = 3,8$  m –  $P_{pl} = 250$  kPa

### **– mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii**

Se urmărește creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale prin:

- conectarea la zone de instituții și servicii
- creșterea ofertei de spații verzi în cartiere și îmbunătățirea condițiilor climatice
- protejarea de poluare fonică
- anveloparea clădirii în vederea agrementării energetice
- asigurarea distanțelor necesare față de clădirile învecinate cu distanțe de cel puțin 1/1 din înălțimea propusă.

### **3.4 Modernizarea circulației**

Modernizarea și completarea arterelor de circulație.

În prezent accesul la proprietate se face din Str.Imparat Traian si Aleea G-ral Ghe. Avramescu .

Pentru accesul pe proprietatea studiată în soluția prezentată se propune reconfigurarea acceselor existente si crearea unui nou acces, direct din Aleea G-ral Ghe. Avramescu . Se creeaza astfel un inel perimetral amplasamentului care va duce la imbunatatirea circulatiei in zona atat pentru constructia propusa , cat si pentru blocurile existente.

Aleea G-ral Ghe. Avramescu este o strada de categoria a III-a de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, într-o zonă cu trafic redus.

Amplasamentul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are accese din - Aleea G-ral Ghe. Avramescu cu pelungire in Str.Octav Onicescu si Str.Imparat Traian.

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de 0,90m până la 1,20m. De asemenea, datorită amplasării în zona centrală a orașului distanțele pietonale față de punctele de interes (cum ar fi – primărie, consiliu județean, piață, finanțe publice,

spital, bănci, restaurante și terase, parc, locuri de joacă, etc.) se pot parcurge foarte ușor pe jos.

Carosabilul propus va avea un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare.

Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății.
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcarilor strict în interiorul parcelei.
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

### **3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se dorește dezvoltarea unei zone cu funcțiuni de locuire în incinta unui cvartal de locuințe și funcțiuni complementare, în vecinătatea unei artere importante a orașului, respectiv Calea Nationala (ce tranziteaza orasul) si Str. Imparat Traian (centura).

Principalele reglementări urbanisice aferente zonei sunt următoarele:  
Structura funcțională propusă preponderent rezidențială (locuire colectivă).

Pe amplasament sunt propuse trei scări de bloc.

La demisol se vor amenaja boxe pentru locatari.

Înălțimea clădirii propuse D+P+4E situată în aliniament secundar la str. Imparat Traian nu va depăși la atic înălțimea de 16,50m , respectiv înălțimea la coama 18,50m (de la cota teren sistematizat).

#### **Conform Avizului de oportunitate nr.3/20.03.2018**

P.O.T. propus 23,77%, maxim 27,50%

C.U.T. propus 1,50; maxim 1,70

Zonă verde minim 10%, propus 13,98%.

Parcări auto în incinta proprietății – 49 locuri ,numar apartamente – 40.

#### **Elemente de temă**

În urma unui studiu funcțional realizat în zonă, s-au constatat următoarele:  
- în proximitatea parcelei studiate găsim funcțiuni comerciale mixte, alimentare și nealimentare cu vânzare cu amănuntul, precum și funcțiuni de instituții publice, servicii și funcțiuni de cult.

Prin prezenta documentație se propune pe terenul studiat, amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, format din trei scări de bloc, cu acoperire în șarpantă.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul preponderent rezidențial al zonei.

Numărul de parcări amplasate în incintă s-a stabilit în corelare cu numărul de apartamente ce se vor propune, respectând legislația, minim 1loc/apartament.

#### **Regimul tehnic propus**

Pentru parcela reglementată, funcțiunile propuse sunt:

- Locuințe colective la parter și etaje
- Boxe la demisol



- Funcțiunea de locuire va avea acces auto si pietonal din Aleea G-ral Ghe, Avramescu .
- Ansamblul construit va avea un regim de înălțime maxim D+P+4E. Pentru accesul la parcare se propune în incintă, un drum cu sens unic de circulație cu intrare si esire din Aleea G-ral Ghe. Avramescu . Se vor amenaja 49 locuri de parcare supraterran pentru un numar de 40 de apartamente.

<b>Bilanț teritorial:</b>		
<b>Situație existentă</b>	<b>Situație existenta mp</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>	<b>2860,00</b>	<b>100</b>
<b>Spații verzi</b>	410,52	13,35
<b>Construcții</b>	575,00	20,10
<b>Circulații auto si pietonale</b>	1874,48	65,55
<b>Indicatori urbanistici:</b>		
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	Existent = 20,11%:	<i>Sc ≈ 575,00mp</i>
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	Existent = 0,625	<i>Scd ≈ 1788,35mp</i>
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b> <b>(maxim la atic, cornișă)</b>	P; D+P+2E 14,10m la atic de la cota teren sistematizat.	

<b>Bilanț teritorial:</b>		
<b>Situație propusa</b>	<b>Situație propusa mp</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>	<b>2860,00</b>	<b>100</b>
<b>Construcții</b>	680,00	23,77
<b>Spații verzi</b>	400,00	13,98
<b>Circulații auto</b>	1515,00	52,97
<b>Circulații pietonale</b>	265,00	9,28
Circulații auto si pietonale realizate in afara proprietatii 204,50+3,00 = 207,50mp		
<b>Indicatori urbanistici:</b>		
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	Propus = 23,77%- max.27,50%	<i>Sc ≈ 680,00mp</i>
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	Propus = 1,5 - max.1,7	<i>Scd ≈ 4200,00mp</i>
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b> <b>(maxim la atic, cornișă)</b>	D+P+4E 16,50m la atic, 18,50m la coama de la cota teren sistematizat.	

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a construcțiilor ce vor fi amplasate în zona ce face obiectul PUZ se va face prin reconfigurarea rețelei de apă existentă pe proprietate. Rețeaua se va realiza cu o conductă nouă din țevă de polietilenă, până la căminul de distribuție apă de pe amplasament, conform aviz de principiu favorabil. Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se va amplasa numai pe căile de circulație.

Regimul de funcționare a folosinței de apă:

Funcționarea instalațiilor în zona studiată va fi permanentă. Timpul de funcționare va fi de 24 ore/zi, 365 zile/an.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

#### Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va face gravitațional în colectorul stradal existent la limita amplasamentului, prin realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare ce se va executa cu conducte PVC KG (SN4) D 250 mm. Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț, acordându-se o deosebită atenție pantelor de scurgere și se va amplasa numai pe căile de circulație. Pe traseul conductei de canalizare, în toate punctele de intersecție, de schimbare a direcției sau ramificații se vor monta cămine de vizitare și intervenție.

#### Apele pluviale:

Apele pluviale convențional curate colectate de pe acoperișuri prin jgheaburi și burlane se vor descărca liber pe spațiul verde. Apele pluviale posibil impurificate de pe drumul de incintă vor fi colectate prin intermediul căminelor de colectare ape pluviale prevăzute cu grătar și o rețea de canalizare pluvială. Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se vor amplasa numai pe căile de circulație. Pe traseul conductei de canalizare pluvială, în toate punctele de intersecție sau de schimbare a direcției se vor monta cămine de vizitare și intervenție.

#### Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la E.ON Delgaz Grid S.A.

#### Alimentare cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zonă. Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la Delgaz Grid S.A.

#### Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P118-2009).

Pe amplasament există rețele de telefonie ce vor fi relocalate, deviate după etapa de aprobare PUZ (conf.aviz condiționat) emis de S.C.Telekom România Communications S.A.

#### Gospodărie comunală

În zonă, la mai puțin de 100m există platforme speciale pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere, urmând ca firma specializată de salubritate, să încheie contracte cu proprietarii de apartamente.

### **3.7 Protecția mediului**

#### *Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:*

Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Pe amplasamentul studiat nu se întrevide dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului.

Proiectul propus nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, sistemul de încălzire, întreținerea rețelelor, etc.)

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificațiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 3 din 20.03.2018, Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și ale Certificatului de Urbanism nr. 789 din 20.10.2017.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orașului Botoșani, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

#### Relația cadru natural/cadru construit

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului.
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conform cu legislația în vigoare.

#### Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate. Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens.

Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

#### **Apa**

- se vor verifica și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltratiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice.
- deșeurile se vor colecta conform cerințelor actuale de sortare și colectare.

#### **Aerul**

- se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale
- se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”
- deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora
- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor.

#### **Solul**

- se va evita contaminarea solului cu deșeuri din construcții
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientelor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

#### **Managementul deșeurilor**

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeuri din construcții, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06\* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 02 04\* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 04 09\* deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03\* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase
- 17 05 07\* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase
- 17 09 03\* alte deșeuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșeuri) cu conținut de substanțe periculoase.

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

### **Protecția calității apelor**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

### **Protecția calității aerului**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

### **Protecția solului**

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evacuare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

#### Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal NU sunt necesare schimburi de teren.

## **4. CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind

metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul de locuințe propus se integrează natural în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Botoșaniului.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z. ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al S.C. *NEO STYLE S.R.L. Botoșani* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLU, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

**Întocmit: Carh. Munteanu Iacob Rodica**

**Coordonat: Arh. Tulbure Mihai**

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr. 321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : RLU

**Volumul II**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr. 321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : RLU

## 01 FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE**

**conf. AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 3 / 20.03.2018**

*Beneficiar:*

**S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. – BOTOȘANI**

*Amplasament:*

**Botoșani, Str. Imparat Traian nr.34  
CF nr: 51145, CAD nr. 51145**

*Proiectant general:*

**S.C. NEO STYLE S.R.L.  
Botoșani, str. Unirii, nr.11A, ap.1  
C.I.F. 6868873**

Număr proiect: **321 / 2017**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Data elaborării: **MARTIE 2018**

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr. 321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : RLU

## 02 COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general: **S.C. NEO STYLE S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Arh. Curteanu Mircea**  
**Arh. Curteanu Bogdan**

Coordonator urbanism: **Arh. Tulbure Mihai**

Arhitectură, urbanism: **S.C. AGORA S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Carh. Munteanu Iacob Rodica**

Instalații :  
ECHIPARE EDILITARĂ **S.C. EVERCON PROIECT S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Ing. Șocarici Constantin**

Studiu topografic: **S.C. GENERAL TOPOCAD PROIECT S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Ing. Butnariu Marius Bogdan**

Studiu geotehnic: **S.C. GEOFORAJ S.R.L.**  
**Botoșani**  
**Ing. Juravle Vasile**



S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr. 321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : RLU

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR
5. Concluzii

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE Str. Împărat Traian, nr. 34, Mun. BOTOȘANI	Nr. Pr. 321 / 2017
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Str. MIHAI EMINESCU, nr. 134, Mun. BOTOȘANI	FAZA : RLU

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

## PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE

conf. Avizului de oportunitate nr.3 / 20.03.2018

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru „**CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE**” conf. Avizului de oportunitate nr.3 / 20.03.2018

cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul:

**Proprietatea S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani, C.F. nr. 51145, CAD nr. 51145,** se situează în partea centrală a Municipiului Botoșani, zona B și are o suprafață de 2.860,00 mp. din acte și 2.873,00 mp. măsurat, terenul are formă neregulată .

Suprafața totală a terenului aflat în discuție este de **2.860,00 mp** intravilan conform C.F, zonă de unități industriale de depozitare și transport – (I) cu funcțiunea dominantă de locuire (LIu1) conform CU.

Imobilul existent (clădire și teren) are ca funcțiune actuală depozit (fosta moară pentru cereale) , construcție anexă și rampa de descarcare.

#### **Construcții:**

- Nr. cadastral – CAD nr. 51145-C1; clădire depozit (fosta moară) P+2 (3partial) și demisol , suprafața construită la sol de 548,60 mp.

- Nr. cadastral – CAD nr. 51145-C2; anexa P, suprafața construită la sol de 4,45 mp.

- Nr. cadastral – CAD nr. 51145-C3; rampa descarcare, în suprafața de 21,60 mp.

La momentul actual imobilul studiat (clădire și teren) aparține societății S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L., Str. Mihai Eminescu, nr. 134, Mun. Botoșani și a fost dobândit prin Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 1833 din 20.09.2017, conform extras de Carte Funciară ptr. informare .

Adresa: Localitatea Botoșani, Str. Imparat Traian Nr. 34. Nr. cadastral – CAD nr. 51145

Suprafața teren - 2872,75 mp., teren intravilan.

Destinația imobilului din PUG-ul Municipiului Botoșani „teren intravilan – curți construcții” – UTR 2 – zona centrală, I - zonă de unități industriale de depozitare și transport – funcțiunea dominantă fiind LIu1 (locuire și funcțiuni complementare).

Construcțiile existente pe amplasament, P, P+2E(3) și demisol în suprafață construită la sol de 574,65 mp, dispun de rețele de electricitate, apă și canalizare, gaze naturale, etc., vor fi demolate după aprobarea P.U.Z. + R.L.U. și aprobare în Consiliul Local al Municipiului Botoșani.

Zona este ocupată preponderent de locuințe colective cu un regim de înălțime de P+4, construcții colective edificate între anii 1975-1985. Cu o preponderență mai mică, în zonă sunt locuințe particulare P, P+1.

La momentul actual imobilul studiat (clădire și teren) aparține societății S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani și a fost dobândit prin Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 1833 din 20.09.2017, extras de Carte Funciară ptr. informare din 05.10.2017:

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

## 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- **CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E, AMENAJĂRI ȘI PARCĂRI EXTERIOARE**” conf. Avizului de oportunitate nr.3 / 20.03.2018 stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 14 (asigurarea compatibilității funcțiunii), art. 23 (amplasarea față de aliniament), art. 24 (amplasarea în interiorul parcelei), art. 25 (accesele carosabile), art. 26 (accese pietonale), art. 31 (înălțimea construcțiilor), art. 32 (aspectul exterior al construcțiilor), art. 33 (parcaje), art. 34 (spații verzi și plantate) și art. 35 (împrejmuiri) aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI);
- Regulamentul Local de Urbanism al mun. Botoșani, cu precădere art. 7.4.1.; 7.4.5.; 7.4.8.; 7.4.15.; 7.4.22.; 7.6.23; 7.6.26.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, reactualizată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată
- P.U.G. și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HCL 180/25.11.1999 prelungit cu HCL 376/21.12.2015.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate, Cf. nr: 51145, CAD nr: 51145.

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr. 3 /20.03.2018.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități

propușe și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

### **3. Domeniul de aplicare**

*Limita teritoriului studiat va avea următoarele repere:*

---

*Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea centrală a Municipiului Botoșani, zona B și are o suprafață de 2.860,00 mp. din acte și 2.873,00 mp. măsurată.*

*Terenul este cu o pantă ușoară de la nord-est spre sud-vest, teren intravilan, construit. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.*

*Fondul construit existent se prezintă astfel:*

- spre Nord, nord-vest – clădiri de locuințe colective P+4
- spre Est, nord-est – clădiri de locuințe colective P+4
- spre Sud, sud-est – Punct termic Grivita 3 , P+1, P garaje
- spre Vest, sud-vest – Alee acces ,clădiri de locuințe colective P+3, P+4

*Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:*

---

*Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23, art. 24 și art. 31, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI) și ale Codului Civil privind distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;*

*Se va ține cont de prevederile P.U.G. (Plan urbanistic general) Botoșani și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu prevederile P.U.Z. în vigoare.*

*În zona studiată nu au fost elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile directe cu P.U.Z.-ul propus.*

*Utilizări funcționale*

---

#### **Utilizări admise**

*Locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime mediu, peste 10,00m. Înălțimea maximă a construcțiilor propuse – conform prevederilor din PUGB și RLUB corespunzător categoriilor de funcțiuni propuse din RLUB – poate fi maxim 5 nivele supraterane.*

*Zone de protecție și interdicție de construire*

---

#### **Zone de protecție**

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea centrală a Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate, în proximitatea a doua artere importante ale orașului – Str. Imparat Traian și Calea Nationala. Între construcțiile de pe amplasamentul studiat și construcțiile existente , cu funcțiunea de locuire , se va păstra distanța de 1/1 minim.

#### **Zone de interdicție de construire**

Conform Certificat de urbanism nr.789/20.10.2017 se instituie interdicția temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local. Pentru rețelele aflate pe amplasament, se impune devierea după aprobarea P.U.Z..

Funcțiuni admise

- construirea de locuințe colective cu un regim mediu de înălțime
- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit: comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii
- parcaje aferente funcțiunilor propuse
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei

Funcțiune dominantă **Llu1** – zonă rezidențială cu clădiri peste 10,00m exclusiv rezidențială de tip urban.

Funcțiune dominantă **Llu1** – zonă rezidențială cu clădiri peste 10,00m exclusiv rezidențială de tip urban.

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiunile complementare admise sunt următoarele:

- IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general;
- LMu2 – zonă rezidențială cu clădiri până la 10,00m predominant rezidențială.
- Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri peste 10,00m predominant rezidențială de tip urban.
- I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport (existente)
- Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri
- CCr – căi de comunicație rutieră și construcții aferente

#### Funcțiuni interzise

- Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip urban:
- LMre1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
- LMre2 – subzonă predominant rezidențială;  
Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare de tip urban:
- LMrf 1 – subzonă exclusiv rezidențială;
- LMrf2 – subzonă predominant rezidențială;  
Zonă de unități industriale, depozite și transport (cu excepția celor existente):
- I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport
- I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională Lmu sau IS;
- A – zona de unități agricole și sere;
- Pcs – complexe sportive;
- CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente
- S – zonă cu destinație specială.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani și va avea o valabilitate de 5 ani.

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare „B„.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ deține fond construit și nu deține patrimoniu natural.

### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

#### **2.1.Protecția față de poluare și alte riscuri**

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

#### **2.2. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

#### **2.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse**

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca:

**Prin Avizul de inițiere (oportunitate) nr. 3 din 20.03.2018 s-au prevăzut următorii indicatori urbanistici:**

P.O.T. propus 23.77%, maxim 27,50%

C.U.T. propus 1,50, maxim admis 1,70

Zonă verde minim 10%, propus 13,98%

Regim de înălțime maxim propus D+P+4E

H maxim propus 16,50m la atic și 18,50m (la coama - de la teren sistematizat).

Parcări auto în incinta proprietății – 49 locuri suprateran.

Unități de locuit – 40 apartamente.

### **III. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

#### **3.1. Amplasarea față de drumuri publice**

##### **Accese carosabile**

- Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct, dar nu mai îngust de 3,50m.

- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Accesul la drumul public se va face conform avizului dat de comisia de sistematizare a circulației.

Terenul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are acces din Str. Octav Onicescu cu prelungire Aleea G-ral Ghe. Avramescu și din Str. Imparat Traian cu prelungire în Aleea G-ral Ghe. Avramescu. Se creaza astfel un inel ce va deservi atat blocurile existente cat si noul ansamblu de locuinte.

Parcajele se vor amenaja exclusiv pe parcela studiată, minim 1 loc/ap..

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de 0,90m până la 1,20m. Datorită amplasării în zona centrală a orașului distanțele pietonale față de punctele de interes (cum ar fi: Primăria Mun. Botosani, Consiliul Județean, Piață, Finanțe Publice, spital, bănci, muzeu, restaurante și terase, parc, locuri de joacă, etc.) se pot parcurge foarte ușor pe jos.

##### Se vor lua urmatoarele masuri:

1) Racordarea străzii din incintă la Aleea G-ral Ghe. Avramescu , stradă de folosință locală, cu un carosabil cu lățimea de 5,50 m și trotuare de 1,20 m.

2) Aleea din incintă va continua traseul spre Str. Imparat Traian și str. Octav Onicescu , realizandu-se astfel inchiderea inelului de circulatie. Lățimea străzii propuse în interiorul incintei va fi variabilă de la 4,50m la 6,00 m cu sens unic și acostament de 1,50m și 1,20m (conform plansa de reglementari urbanistice).

Investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare.

3) Asigurarea locurilor de parcare.

În interiorul parcelei vor și soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respectiv 49 locuri, minim 1loc/apartament.

4) Sensuri unice, semaforizări etc.

Intrarea și ieșirea din zona studiată va presupune manevre care să asigure fluenta circulației și va fi semnalizată corespunzător.

5) Organizarea circulației pietonale.

Aleea G-ral Ghe. Avramescu , recent lărgita și modernizata este prevăzuta cu trotuare având lățimea de 1,20 m pe una sau două laturi.

În zona drumurilor publice se pot autoriza construcții și instalații aferente acestora, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, cu condiția ca lucrările menționate să nu afecteze aspectul urbanistic, arhitectural și coerența fluxului funcțional.

##### **Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.2. Amplasarea față de aliniament**

Blocul propus, fiind amplasat în interiorul unui cvartal de locuințe, se va amplasa paralel cu blocul ce are ca aliniament Str. Imparat Traian. Lateral și posterior se va amplasa cu respectarea distanțelor minime impuse de codul civil în corelare cu distanțele față de construcțiile învecinate cu funcțiunea de locuire de min.1/1.

### **3.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.

Aliniamentul clădirilor propuse pe parcela studiată se raportează la fațada principală a punctului termic nr.3 și a blocurilor de locuințe colective P+4E din Str. Imparat Traian.

Distanța față de blocurile din Str. Imparat Traian este de 17,00m.

Lateral stânga retragerea față de blocul de locuințe este de 16,80m .

Lateral dreapta retragerea față Locuinta individuala P , este de la 21,90m

Posterior retragerea față de Punctul termic nr.3 este de 12,00m.

### **3.4. Orientarea față de punctele cardinale**

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor clădiri de locuințe propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Obiectivul urmărit a fost acela de a se respecta normativul NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durata minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.) care se va corela cu alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014 și anume "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,½ ore la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

## **4. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### **4.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

### **4.2. Realizarea de rețele edilitare**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai după devierea, protejarea sau desființarea rețelelor existente pe amplasament și proiectarea unor soluții noi de branșare, adecvate obiectivului propus.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

### **4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

### **4.4. Alimentarea cu apă, canal**

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivului propus se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere și branșament furnizat de S.C. NOVA APASERV S.A. Botoșani.

### **Situația propusă**

#### **a. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apa rece menajeră a parcelei se va face prin intermediul unui branșament de apă propus din PEHD, legat la rețeaua publică Dn 150, existentă pe amplasament.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **b. Canalizare**

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul unui racord de canal, legat la conducta publică Dn 250 existentă pe amplasament.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jgheaburi și burlane și sunt direcționate la canalizarea orașului.

Apele pluviale provenite de pe parcarea supraterană se direcționează prin pante către gurile de preluare la rețeaua publică de canal.

#### **2. Debite de ape pluviale (conf. SR 1846-2:2007):**

Apele pluviale provenite de pe parcelă și construcțiile propuse se evacuează prin intermediul unor jgheaburi și burlane și sunt direcționate la canalizarea publică.

#### **4.5. Alimentarea cu energie termică**

Se propune pentru obiectivul nou independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrale proprii de apartament. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană existentă în zonă.

#### **4.6. Rețea de gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

#### **4.7. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

#### **4.8. Telecomunicații**

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor obiective.

### **5. Reguli cu privire la forma și dimensiunea construcției**

#### **5.1. Înălțimea construcției**

Regimul de înălțime maxim propus este de:

- D+P+4E - înălțimea maximă la atic, cornișă nu va depăși 16,50 m față de cota teren sistematizat.



## 5.2. Aspectul exterior al construcției

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Botoșani”.

## 5.3. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

**P.O.T. maxim admis 27,50% - propus 23,77%**

**C.U.T. maxim admis 1,7 - propus 1,5**

## 6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

### 6.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în subsolul clădirilor pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

### Situația propusă

Se propun 49 locuri de parcare amplasate suprateran, exclusiv în cadrul proprietății, aferente unui număr de 40 apartamente.

### 6.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde aferentă zonei rezidențiale.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și gard viu de protecție a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Pe o porțiune din spațiul verde se va amenaja un loc de joacă pentru copii.

### 6.3. Împrejurimi

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejurimile pe toate laturile terenului sunt opționale.

În cazul realizării unor împrejurimi, acestea se vor realiza prin plantarea de gard viu și materiale transparente (plasă de sârmă tip METRO) cu o înălțime de maxim 1,20m, fără soclu.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

*P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită ( $S_c$ ) și suprafața terenului ( $S_t$ ) pe care se amplasează construcția supusă*

autorizării.

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

<b>Bilanț teritorial:</b>		
<b>Situație propusă</b>	<b>Situație propusă mp</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>	<b>2860,00</b>	<b>100</b>
<b>Constructii</b>	680,00	23,77
<b>Spații verzi</b>	400,00	13,98
<b>Circulații pietonale</b>	265,00	9,28
<b>Circulații auto, rampe, parcaje</b>	1515,00	52,97
<b>Indici urbanistici:</b>		
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	propus 23,77% - max. 27,50% $S_c \approx 680,00mp$	
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	propus 1,50 - max 1,70 $S_{cd} \approx 4.200,00mp;$	
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b> <b>(maxim la atic, cornișă)</b>	H=16,50m la atic , 18,50m la coama de la cota teren sistematizat.	

## V. CONCLUZII - măsuri în continuare

- În concluzie propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.
- Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i în același timp funcțiunea predominantă – aceea de locuire.
- Referitor la asigurarea utilităților în zonă, nu se va crea nici o disfuncționalitate, dacă în zonă se va racorda obiectivul propus, (posibil doar pe o perioadă mică de timp).
- Investiția se va realiza integral de către beneficiar și acest demers va conduce la crearea de noi locuri de muncă pe perioada execuției și ulterior la suplimentarea veniturilor la bugetul municipiului Botoșani.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA, VOR CUPRINDE ELEMENTE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Din aceste motive, considerăm propunerile proiectului ca fiind categoric în beneficiul zonei. După aprobarea PUZ, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică, cu o valabilitate de maxim 5 ani.

**Întocmit: Carh. Munteanu Iacob Rodica**

**Coordonat: Arh. Tulbure Mihai**