

**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

## PROIECT

# PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE SI A DOTARILOR AFERENTE

Extravilan mun. Botosani, jud. Botosani

Volumul 1	- <b>Memoriu general</b>
Faza	- <b>Plan Urbanistic Zonal</b>
Proiect nr.	- <b>059/2017</b>
Beneficiar	- <b>Consiliul Local al Mun. Botosani</b>
Initiator	- <b>Aiftinca Costel, Derer Liliana, Frunza Elena – prin Aiftinca Ionela</b>
Proiectant	- <b>S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.</b>
Sef proiect	- <b>Arh. Irina Gareth</b>

**AUGUST 2017**

**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

**LISTA DE RESPONSABILITATI SI SEMNATURI**

<b>Numele</b>	<b><u>Semnatura</u></b>
<b>Arh. Irina Garet</b>	
<b>Ing. Rotaru Cristian</b>	

Sef proiect  
**Arh. Irina Garet**

**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

**BORDEROU**

**A. PIESE SCRISE**

**I. INTRODUCERE**

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Obiectul lucrarii
3. Surse de documentare

**II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

1. Evolutia zonei
2. Incadrarea in localitate
3. Elemente ale cadrului natural
4. Circulatia
5. Ocuparea terenurilor
6. Echiparea edilitara
  - 6.1. Alimentarea cu apa
  - 6.2. Canalizare menajera si pluviala
  - 6.3. Alimentare cu energie electrica, iluminat public
  - 6.4. Telecomunicatii
  - 6.5. Salubritate
  - 6.6. Alimentare cu energie termica
  - 6.7. Alimentare cu gaz
7. Disfunctionalitati
8. Probleme de mediu
9. Optiuni ale populatiei

**III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
2. Prevederi ale P.U.G.
3. Valorificarea cadrului natural
4. Modernizarea circulatiei
5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant territorial, indicatori urbanistici
6. Dezvoltarea echiparii edilitare
  - 6.1. Alimentare cu apa
  - 6.2. Retele de canalizare a apelor uzate menajere si pluviale
  - 6.3. Alimentare cu energie electrica
  - 6.4. Iluminat public, telefonie, transmisii de date
  - 6.5. Alimentarea cu energie termica
  - 6.6. Salubritate

**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

- 6.7. Alimentare cu gaz
- 7. Obiective de utilitate publica
- 8. Protectia mediului

**IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

**B. PIESE DESENATE**

A1	Situatie existent	1/500
A2	Reglementari urbanistice	1/500
A3	Reglementari edilitare	1/500
A4	Obiective de utilitate publica	1/500

Intocmit  
**Arh. Irina Garet**

**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

**I. INTRODUCERE**

**1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea proiectului : “Introducere teren in intravilan in vederea construirii unor locuinte si a dotarilor aferente”
- Beneficiar : Consiliul Local al Mun. Botosani
- Initiator : Aiftinca Costel, Derer Liliana, Frunza Elena – prin Aiftinca Ionela
- Proiectant de specialitate : S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L. – Arh. Irina Garet

**2. Obiectul lucrarii**

In urma analizei situatiei existente, se propune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, ce are urmatoarele obiective :

- Introducerea terenului in intravilan
- Construirea de locuinte
- Asigurarea utilitatilor in zona

**3. Surse documentare**

- Planul Urbanistic General al Mun. Botosani, documentatia de urbanism nr. 19/1997, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Botosani nr. 180/1999, 376/2015
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

**II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

**1. Evolutia zonei**

Terenurile propuse spre introducerea in intravilan se afla intr-o zona ocupata majoritar cu terenuri agricole, la limita zonei de intravilan a mun. Botosani.

Multe din terenurile din zona au fost deja asimilate in intravilan pentru a fi ocupate cu diverse functiuni.

**2. Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in extravilanul mun. Botosani, in partea de S-E a teritoriului administrativ al municipiului.

## **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

### **3. Elemente ale cadrului natural**

Tipul de climat mentionat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna si a unor calduri tropicale vara, frecvente viscole violente si secete prelungite in unii ani.

Temperatura media multianuala a aerului este este 8.6 ° C, cu temperatura lunara minima de -4.1 ° C (ianuarie) si temperatura lunara maxima de + 21 ° C (iulie). Precipitatiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm si medii anuale minime de 340 mm.

In zona judetului Botosani, dominante sunt vanturile de nord-vest (23.6%) sud-est (18.7%), nord (10.7%), vest (2.1%), est (1.7%) si cele dinspre nord – est (6.4%), ca urmare roza vanturilor are o forma alungita, de fus.

Conform precizărilor din STAS 6054 – 85, adâncimea maximă de îngheț a amplasamentului este considerata 100 – 110 cm de la suprafața terenului.

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural.

### **4. Circulatia**

Circulatia principala se desfasoara pe drumurile de exploatare existente in zona. Acestea nu prezinta imbracaminte asfaltica, fiind propuse spre modernizare.

Drumul de exploatare D.e. 228, cu o latime variabila de la 1.60m la 3.30m, face legatura cu Aleea Victor Tufescu si Aleea Sofia N, ale ice au legatura directa cu DN 29D.

### **5. Ocuparea terenurilor**

Principala functiune a zonei studiate este de teren arabil, stabilita prin P.U.G. aprobat – UTR 57 – zona de terenuri agricole (arabile, fanete, pasuni, vii, livezi).

Zona studiata nu prezinta constructii, terenul fiind ocupat cu vegetatie crescuta in cea mai mare parte in mod spontan.

### **6. Echiparea edilitara**

#### **6.1. Alimentarea cu apa**

In zona nu exista retea de alimentare cu apa potabila

#### **6.2. Canalizare menajera si pluviala**

In zona nu exista un system de preluare a apelor menajere sau meteorice

**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

**6.3. Alimentare cu energie electrica, iluminat public**

In zona exista retea de distributie a energiei electrice, aflata in stare buna de functionare si conform normelor in vigoare.

**6.4. Telecomunicatii**

In zona exista un traseu aerian de circuite telefonice, la DN 29D

**6.5. Salubritate**

Deocamdata nu este necesara colectarea deseurilor din zona

**6.6. Alimentarea cu energie termica**

In zona nu exista un sistem de alimentare cu energie termica

**6.7. Alimentarea cu gaz**

In zona nu exista retea de alimentare cu gaz

**7. Disfunctionalitati**

Drumurile de exploatare existente nu sunt amenajate

**8. Probleme de mediu**

In zona studiata nu exista fenomene de risc natural sau alte probleme de mediu

**9. Optiuni ale populatiei**

Proprietarii loturilor studiate doresc introducerea terenului in intravilan in vederea construirii de locuinte unifamiliale si asigurarea utilitatilor in zona

**III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Conform PUG mun. Botosani, zona studiata cuprinde terenuri agricole (arabile, fanete, pasuni, vii, livezi).

**2. Prevederi ale PUG**

Conform PUG mun. Botosani, destinatia stabilita este de terenuri agricole (UTR 57), terenuri cu interdictie temporara de construire pana la intocmire si aprobare PUZ

## **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

### **3. Valorificarea cadrului natural**

Prin prezenta documentatie se propune valorificarea potentialului natural prin amenajarea cu plantatii a spatiilor libere de constructii, in special a zonei dintre aliniament si alinierea constructiilor.

### **4. Modernizarea circulatiei**

In vederea realizarii acceselor la parcele, se propune largirea drumului de exploatare D.e. 228 la doua benzi de 3.5m si amplasarea unui trotuar pietonal de 1.00 m pe fiecare parte.

Pentru ca aceasta largire sa fie posibila, este necesar ca realizarea imprejmuirilor la caile de acces sa fie retrasa de la limita de proprietate, dupa cum urmeaza :

- Lot A1 – Deder Liliana : retras cu cca. 3.1 – 4.7m
- Lot A2 – Deder Liliana : retras cu cca. 3.1 – 3.2m
- Lot A3 – Deder Liliana : retras cu cca. 3.2 – 3.3m
- Lot A4 – Deder Liliana : retras cu cca. 3.3m
- Lot A5 – Deder Liliana : retras cu cca. 3.3 – 3.7m
- Lot A6 – Deder Liliana : retras cu cca. 3.7 – 4.2m
- Lot B1 – Frunza Daniela Elena : retras cu cca. 3.9 – 4.2m
- Lot B2 – Frunza Daniela Elena : retras cu cca. 3.5 – 3.9m
- Lot C – Aiftinca Costel : retras frontal cu cca. 3.5 – 4.0m si lateral dreapta cu cca. 1.2 – 1.4m

Realizarea parcajelor se va face in interiorul parcelelor prin spatii special amenajate si se va asigura cel putin un loc de parcare pentru fiecare parcela.

### **5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indicatori urbanistici**

#### **Zona de locuinte**

Dupa introducerea in intravilan si aprobarea prezentului PUZ, terenul va avea functiunea dominant de zona de locuinte individuale cu regim maxim de inaltime de P+2E.

Extinderea pe orizontala a constructiilor va tine cont de urmatoarele restrictii:

- Zona de retragere a constructiilor fata de aliniamentul stradal va fi de 8.0m



## S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

- Realizarea imprejmuirilor se va face conform retragerilor prezentate la **punctul 4.**
- Retragerile fata de limitele laterale se vor face cu respectarea Codului Civil
- Pe latura din dreapta a fiecarui lot se va crea o zona de acces de min. 3.50m pentru accesul autospecialelor in situatii de urgenta
- Retragerea fata de limita posterioara va fi de min. 5.00 m.

Structura cladirilor va fi din zidarie postanta de caramida cu goluri vertical/BCA, cu fundatii, plansee si grinzi din beton armat. Inchiderile la partea superioara vor fi tip terasa sau sarpanta pe scaune si invelitoare din tabla. Finisajele vor fi tencuieli decorative pe suport termosistem.

### Spatii verzi

Planul Urbanistic Zonal propune amenajarea cu plantatii a spatiilor libere de constructii din incinta in zona dintre aliniament si alinierea cladirilor. Tot in aceasta zona se pot amenaja parcarile din incinta cat si accesurile auto si pietonale.

Pe fiecare parcela nu se va permite micșorarea spatiilor verzi sub 30 % din suprafata loturilor.

### Bilant teritorial

<u>Proprietar :</u>	<u>Indicativ lot :</u>	<u>CF/NC</u>	<u>Suprafata (mp) :</u>
<b><u>Deder Liliana :</u></b>	Lot A1	61644	600.00
	Lot A2	61645	500.00
	Lot A3	61646	500.00
	Lot A4	61647	500.00
	Lot A5	61648	500.00
	Lot A6	61650	500.00
<b><u>Frunza Daniela Elena:</u></b>	Lot B1	55806	500.00
	Lot B2	55811	500.00
<b><u>Aiftinca Costel :</u></b>	<b>Lot C</b>	<b>64858</b>	<b>2100.00</b>
<b><u>Total teren</u></b>			<b>6200.00</b>

Destinatia terenurilor	Suprafata	Procent
<b>Suprafata totala a parcelelor</b>	<b>6200.00 mp</b>	<b>100.00 %</b>

**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

Din care:		
<b>1. Suprafete edificabile – teren constructii</b>	<b>1802.44 mp</b>	<b>29.07 %</b>
<b>2. Suprafete verzi amenajate – teren arabil</b>	<b>3059.02 mp</b>	<b>49.34 %</b>
<b>3. Puncte colectare gunoi</b>	<b>27.00 mp</b>	<b>0.44 %</b>
<b>4. Teren propus catre extindere cale de acces</b>	<b>622.53 mp</b>	<b>10.04 %</b>
<b>5. Carosabil + trotuare</b>	<b>689.01 mp</b>	<b>11.11 %</b>

<b>P.O.T. max. propus 35 % Conform Regulament Local de Urbanism</b>	Sc maxim admisa = 2170.00 mp
<b>C.U.T. max. propus 0.9 Conform Regulament Local de Urbanism</b>	Sd maxim admisa = 5580.00 mp

**6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

**6.1. Alimentare cu apa**

Alimentarea cu apa se va face de la puturi forate la nivelul fiecarui lot, pana se va realiza investitia de alimentare a zonei.

**6.2. Retele de canalizare a apelor uzate menajere si pluviale**

Colectarea apelor menajere si meteorice se va face in system propriu in bazine vidanjabile la nivelul fiecarui lot

**6.3. Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei de joasa tensiune, cu care in prezent este utilata zona. Racordurile la proprietatile private se vor realiza ingropat.

**6.4. Telefonie si transmisii de date**

Se propune realizarea legaturii cu circuitul aerian existent la DN 29D

**6.5. Alimentarea cu energie termica**

Incalzirea locuintelor se va face in sistem individual, prin central proprii pe combustibil solid.

**6.6. Salubritate**

**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

Gunoiul menajer se va depozita individual pe platforma de depozitare a gunoiului menajer amplasata pe fiecare lot in apropierea accesului, de unde va fi preluat de firme de specialitate.

Intreaga zona va fi protejata cu o bariera vegetala realizata din arbusti cu o inaltime de 3.50 – 4.00 m.

**6.7. Alimentarea cu gaz**

In zona nu exista retea de alimentare cu gaz

**7. Protectia mediului**

Prin organizarea zonei respective, nu vor fi afectate elemente de baza ale mediului inconjurator, sol, apa, aer.

Deseurile menajere vor fi depozitate pe platforme prevazute cu rigole de scurgere a apelor meteorice.

Nu se permite micșorarea spatiilor verzi sub 30 % din suprafata loturilor.

**8. Obiective de utilitate publica**

Toate modificarile aduse zonei fac parte din categoria locala de interes, dupa cum urmeaza:

- Introducerea in intravilan a terenului
- Schimbarea functiunii in teren constructii
- Asigurarea utilitatilor in zona
- Largirea drumului de exploatare

**IV. MASURI IN CONTINUARE**

Planul urbanistic zonal are in vedere organizarea armonioasa a zonelor functionale in teritoriul studiat si asigurarea compatibilitatii acestora cu zonele functionale din vecinatati.

Dupa aprobarea sa, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativa, asigurand conditiile materializarii propunerilor.

Intocmit

**Arh. Irina Garet**

**S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**DOMENIU DE APLICARE**

Limita teritoriului studiat va avea următoarele repere:

- la sud-est si sud-vest se afla limita terenului intravilan al mun. Botosani
- la nord-vest se afla proprietatile private Pomparau Laurentiu (NC57902) si Volinschi Mircea (NC 53526)
- la nord-est se afla drumul de exploatare D.e. 265/1

**CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII**

Se vor respecta întrutotul prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Botosani nr. 180/1999, 376/2015

**DIVIZAREA TERENULUI IN ZONE**

Zona funcțională propusă pentru locuințe și funcțiuni complementare cuprinde următoarele parcele:

- Lot A1 – CF/NC 61644 – 600.00 mp
- Lot A2 – CF/NC 61645 – 500.00 mp
- Lot A3 – CF/NC 61646 – 500.00 mp
- Lot A4 – CF/NC 61647 – 500.00 mp
- Lot A5 – CF/NC 61648 – 500.00 mp
- Lot A6 – CF/NC 61650 – 500.00 mp
- Lot B1 – CF/NC 55806 – 500.00 mp
- Lot B2 – CF/NC 55811 – 500.00 mp
- Lot C – CF/NC 64858 – 2100.00 mp

**GENERALITATI**

Zona cuprinde terenuri cu destinatia actuala de teren arabil, parcelele urmand sa fie introduse in perimetrul constructibil al localitatii.

**UTILIZARE FUNCTIONALE**

**Utilizari admise**

Locuinte si functiuni complementare cu regim de inaltime P+2E in regim izolat.

**ZONE DE PROTECTIE SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE**

**Zone de protectie**

- nu este cazul

**Zone de interdictie de construire**

Nu sunt premise constructiile inafara zonei de aliniere, respectiv 8.00m de la limita de proprietate la strada si 5.00m de la limita posterioara a proprietatii.

Pentru cablu LEA 20kV ingropat zona de protectie ,respectiv de interdictie de construire este de 60cm de ambele parti.

**UTILIZARI INTERZISE**

- Activitati productive poluante
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta

## **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

- Montarea pe fatadele constructiilor a panourilor de afisaj sau reclama
- Depozite de orice fel
- Constructii provizorii
- Statii de intretinere si spalare auto.

### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Amplasarea fata de aliniament**

In zona lotului A1,

Retragerea fata de aliniament va fi de 8,00m pentru locuinte si functiuni complementare iar distantele fata de limitele laterala si posterioara vor fi de 2,00m.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniu privat si domeniu public.(drum, trotuar)

Regula stabilirii inaltimei maxime a constructiilor in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei

de pe aliniamentul opus ( $H < D$ ), deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire,protectia

impotriva zgomotului, si nocivitatilor rezultate din circulatie si transport cat si securitate a constructiilor).

In spatiul dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se admite realizarea nici unei constructii.

#### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in conditiile in care se respecta:

-distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.

-distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Prin prezenta documentatie se stabileste suprafata minima aparcelei de 400mp.

Pentru constructiile amplasate pe aceeași parcela, distanta minima va fi egala cu inaltimea la cornise a constructiei cele mai inalte.

#### **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Accese carosabile**

-Autorizarea executarii lucrarilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drum public, direct sau prin servitute, dar nu mai ingust de 3,50m.

Drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

-In mod exceptional se pot autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor enuntate

mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri

-Orice acces la drumul public se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire eliberata de administratorul acestuia.

Se vor lua urmatoarele masuri:

- completarea și modernizarea drumului de exploatare D.E. 228 pana la latimea de 9.00 m, din

## **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

care doua benzi cu latimea de 3.50m si trotuare cu latimea de 1.00 m pe ambele laturi.

### **Accese pietonale**

-Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesul pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei

-Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi :trotuare sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, conform

legii.

-Accesul pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **Utilizari permise**

- Constructiile si amenajarile la care se asigura accesul pietonale, precum si constructiile de acces si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

### **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale.

Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

### **Reguli privind echiparea tehnico-edilitara**

Racordarea la retelele publice de echipare edilitare existente

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica.

### **Asigurarea echipării edilitare**

a) Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

b) Autorizarea executării construcțiilor 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.

### **Utilizări permise**

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

### **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

### **Utilizări interzise**

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnicoedilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor

## **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

### **Realizarea de rețele edilitare**

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

b) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții precum și a Normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar)

Alimentarea cu apă a construcțiilor ce vor fi amplasate în zona ce face obiectul PUZ se va face prin extinderea rețelei de apă existente pe str. Aleea Sofia N.

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va face prin record la bazinele vidanjabile propuse pe fiecare lot.

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 realizată din conducte PVC KG D 200 mm, trecute printr-un separator de nisip și produse petroliere, prevăzut cu filtru de coalescență cu un debit nominal de 40 l/s ( $Q_p = 32$  l/s) și deversate în sol prin intermediul unui puț absorbant.

Se propune asigurarea alimentării cu căldură a obiectivelor în sistem individual, prin folosirea de combustibili solizi, lichizi sau energie electrică, cu recomandarea utilizării cu prioritate a energiei electrice.

În același timp, se va avea în vedere și posibilitatea utilizării unor surse de energie alternativă, nepoluantă.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea



## **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c) Lucrările prevăzute la alin. (a, b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității, rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului general de urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidență cadastrală.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată. Alimentarea cu energie electrică a amplasamentului se va face prin LES 0,4kV realizată în lungul drumului de acces la parcele aeriana, cu stalpi de beton. Extinderea rețelei LES 20kV prevăzută până la postul de transformare PT 20/0,4kV-100kVA în anvelopa de beton sau metalică.

### **Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

#### **Parcelarea**

Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei va fi minim 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Frontul la stradă de minim 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin comasare cu acestea

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor

#### **Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi P+2E.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

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



## **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**

J 07/286/22.09.2010 – C.F. 27415158

Str. Postei nr. 2, Mun. Botosani

Tel. 0757 987 983

E-mail : [hcd100910@gmail.com](mailto:hcd100910@gmail.com)

intrări 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 și a anexelor.

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

#### **Parcaje**

a) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru această zonă toate locuințele vor avea un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală și mai multe dacă capacitatea locuinței se mărește. Pentru funcțiunile complementare locurile de parcare se vor realiza conform Regulamentului general de urbanism.

În interiorul parcelelor vor și soluționate locurile de parcare și garare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respective.

#### **Spații verzi și plantate**

Autorizarea de construcție va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Toate loturile construibile vor avea obligatoriu amenajate spații verzi pe suprafața de minim 30%.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese carosabile, pietonale și parcaje vor avea câte un arbore la fiecare 25,00 mp.

#### **Împrejurimi**

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi spre stradă, împrejurimi transparente cu înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m

Împrejurimi opace spre limitele separatoare ale parcelelor pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale putând avea înălțimea de maxim 2,50 m.

### **Reguli cu privire la P.O.T. și C.U.T.**

#### **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

Procentul de ocupare al terenului pentru diferitele tipologii de loturi poate fi:

- maxim 35% pentru locuinte si functiuni complementare si

#### **Coeficientul de utilizare al terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca, coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

Coeficientul de utilizare al terenului pentru diferite tipologii de loturi poate fi:

- maxim 0.9 pentru locuinte si functiuni complementare si