



SOCIETATEA COMERCIALA

**P ROIECT
B OTOSANI**

S.R.L.

**Adresa: Municipiul
Botosani, 710058
Str. Cuza Voda Nr.2, Sc.F, Mezanin
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : J07/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : R010RZBR0000060000532646
Raiffeisen Bank - Botosani**

Membri fondatori:

dr.ing. Eugen Tiperciuc; arh. Gavril Todorean; arh. Mihai Tulbure

**PLAN URBANISTIC ZONAL si
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
P+2E+M CU SPATII COMERCIALE LA PARTER
CF 51731, strada Nicolae Iorga 7, Botosani**

FAZA PROIECTARE: P.U.Z.
INITIATOR: MARTINIUC LIVIU
BENEFICIAR: MUNICIPIUL BOTOSANI
PROIECTANT: S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.

Arh. Urb. Mihai Tulbure

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE PREZENTARE
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. ACTE DE PROPRIETATE, AVIZE

B. PIESE DESENATE

- A00 – INCADRARE IN TERITORIU
- A01 – PLAN INCADRARE IN ZONA
- A02 – SITUATIA EXISTENTA
- A03 – TIPURI DE PROPRIETATE
- A04 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- A05 – REGLEMENTARI EDILITARE

Intocmit,
arh Sorana Tulbure

CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

5. ANEXE

- 5.1. Certificat de urbanism nr. 721 din 3.10.2018, emis de Primaria Municipiului Botosani
- 5.2. Ridicare topografica
- 5.3. Studiu geotehnic
- 5.4. Avize

Intocmit,
arh Sorana Tulbure

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M CU SPATII COMERCIALE LA PARTER**

Adresa : strada Nicolae Iorga 7, Botosani, CF 51731

Initiator: MARTINIUC LIVIU

Beneficiar: municipiul Botosani

Proiectant: SC Proiect Botosani SRL

Data elaborării: decembrie 2018

1.2. Obiectul lucrării PUZ

Obiectul PUZ-ului constă în analizarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice necesare realizării unei sistematizări și amenajări urbanistice a unei parcele cu caracter de **locuințe colective**, organizarea și amenajarea parcelei cu posibile schimbări de indici urbanistici, regim de aliniere, înălțimi permise.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului (actualizată), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente, P.U.G. mun. Botosani și Regulamentul Local de Urbanism aprobat.

1.3. Surse de documentare

În vederea întocmirii PUZ-ului, s-a studiat PUG-ul municipiului Botosani și Regulamentul general de urbanism aferent acestuia, prevederile Codului Civil – titlul IV – despre servituti, certificatul de urbanism eliberat de către Primăria municipiului Botosani cu nr. 721 din 03.10.2018, precum și studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:

- ridicare topografică
- studiu geotehnic

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-au avut în vedere prevederile legislației specifice, printre care:

- Legea 50 din 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Botosani, CF 51731, cu aliniament de 24 metri la strada Nicolae Iorga, UTR nr. 14 (conform certificatului de urbanism nr. 721/03.10.2018) zona este invecinata cu zona centrala a municipiului cu functiuni de IS, Lmu1, Lmu2, Llu1, Llu2, Pp, CCr. Imobilul este situat in zona de protectie a monumentului BT-II-m-B-01894 – Liceul „A.T. Laurian”.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul supus studiului se afla pe strada Nicolae Iorga nr.7, in UTR 14, care are ca functiune dominanta Llu1 (exclusiv rezidentiala cu functiuni complementare, de tip urban). Lipite de parcela se afla loturi cu constructii de locuinte P, P+1, si o cale de acces privata, pentru un grup de doua locuinte.

In imediata apropiere se afla monumentul BT-II-m-B-01894, Liceul „A.T. Laurian” aflat pe lista LMI 2010, care cuprinde in zona de protectie si amplasamentul aflat in studiu (cladirea se afla la aproximativ 30 metri de coltul cel mai apropiat al amplasamentului).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat are stabilitate locala asigurata, nefiind supus alunecarilor de teren, inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii. Nivelul apei subterane a fost depistat la circa 6 metri. Terenul de fundare este alcatuit dintr-un complex coeziv: argila prafoasa (P5) galbena plastic consistenta la vartoasa sau praf nisipos argilor (P5). Adancimea de fundare pe amplasament va fi stabilita in functie de adancimea minima de inghet (-1,10m) a grosimii de strat vegetal, umpluturi si caracteristicile terenului de fundare.

2.4. Circulatia

Traficul major se desfasoara pe strada Nicolae Iorga, care face legatura cu doua artere principale ale municipiului: Calea Nationala si bulevardul Mihai Eminescu. **Este recomandat ca traficul auto in parcela sa se desfasoare**

prin accesul privat, dar in prezent, detinatorii de parcele care utilizeaza aceasta cale de acces nu au documente care sa ateste apartenenta terenului. Profilul accesului privat este de 4 metri, avand in vedere deservirea a 3 proprietati, lungimea nedepasind 100 m.

Profilul strazii Nicolae Iorga este de aproximativ 11,00m (intre 10,50 si 11,00m), cu partea carosabila de aproximativ 7,00 m cu doua sensuri de mers, si trotuare de aproximativ 2,00m (in unele zone este de 1,45m – de exemplu in dreptul bisericii catolice).

2.5. Ocuparea terenului/ Analiza fondului construit existent

Terenul studiat are o suprafata de **600mp** (CF 51731 – 599 mp masurati) si isi propune sa respecte indicii urbanistici prevazuti in UTR14 – Laurian :

Procent ocupare teren POT– maxim 45%

Coeficient de utilizare teren CUT– maxim 1,3

In momentul actual, terenul este liber de orice constructie, deci indicii urbanistici existenti sunt:

POT = 0%

CUT = 0

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu energie electrica

Pe amplasament nu sunt trasee de linii aeriene de alimentare cu energie electrica. Toate obiectivele din vecinatati sunt racordate la reseaua existenta de electricitate. Din avizul detinatorului de retele electrice nu sunt semnalate conducte subterane.

2.6.2. Alimentarea cu apa si canalizare

Pe amplasamentul studiat nu sunt retele si conducte de apa si canalizare. Obiectivul va fi racordat la reseaua existenta, conform avizului si proiectului de racordare ce va fi elaborat.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaze naturale se desfasoara adiacent amplasamentului, pe laturile delimitate de strada Nicole Iorga si calea de acces privata. Racordul la aceasta retea va fi realizat ca urmare a elaborarii unei documentatii conforme, daca se va opta pentru incalzirea printr-o centrala pe combustibil gazos..

2.6.4. Energia termica

Pe amplasament nu exista retele de alimentare cu agent termic care sa afecteze terenul studiat. Este de interes posibilitatea de racordare la reseaua de termoficare a orasului daca aceasta solutie devine facila pentru investitor, in conditiile de sustenabilitate a investitiei.

2.6.5. Telecomunicatii

Pe amplasament nu sunt prezente rețele de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

Condițiile de autorizare ale executării construcției în perimetru studiat vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul local de urbanism pentru construcția imobilului de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de aproximativ **90 mp**. Aceste spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu minim 2 arbori dar și arbusti decorativi (de ex. ienupăr sau tuia). Vor fi interzise în zona activități de orice natură susceptibilă a polua aerul, apa sau solul.

Pentru construcție sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare.

Deseurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containere specializate și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoierului.

2.8. Opțiuni ale populației

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil, investiția pe care o dorește beneficiarul va respecta condițiile impuse de reglementările existente - regulamentul general de urbanism (525/1996), Normele de igienă și sănătate publică privind modelul de viață al populației (ordin nr. 119/2014), Regulamentul Local de Urbanism al PUG Botosani (HCL 180/1999).

Conform legii 350/2001 și a Ordinului nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului, responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism revine autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor.

Inițiatorul și proiectantul vor oferi ocazia celor interesați sau care se consideră afectați de a discuta cu propunerea de amplasament, în limita calendarului propus de inițiator în vederea rezolvării eventualelor sesizări, înainte de supunerea pre-avizare autorităților competente.

Afisarea în vederea informării populației se va face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în lege, de către inițiatorul PUZ-ului.

Planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local reprezintă informații de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform legii nr. 544/2001, privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică

- Studiul geotehnic

Sintetic, concluziile studiilor elaborate concomitent cu documentatia PUZ, nu impun in mod deosebit enuntarea unor reglementari urbanistice, decat norme tehnice pentru executia constructiei.

3.2. Prevederi ale PUG

Modul de organizare al terenului a avut in vedere urmatoarele cerinte:

- Respectarea in cat mai mare masura a regimului juridic existent al terenului;
- Realizarea unor conditii de construibilitate pentru noul obiectiv, cu valorificarea in cat mai mare masura a potentialului amplasamentului existent;
- Asigurarea unor circuite carosabile si pietonale care sa asigure accesul;
- Asigurarea unei sistematizari verticale a terenului care sa favorizeze atat circulatia pietonala cat si scurgerea apelor pluviale;
- Se va tine cont de potentialul urbanistic existent in zona;
- Respectarea functiunilor existente in UTR 14: Lmu2 – subzona predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban P, P+1, P+2 cu inaltimei pana la 10 m; functiunea dominanta in UTR este **Llu1**; functiuni admise: IS, Lmu2, Lmu1, Llu2, I1 (existente), Pp, CCv; functiuni interzise: Lmre, LMrf, I1 (cu exceptia celor existente), I2, A, CCf, S, PCs

3.3. Valorificarea cadrului natural

Conditile de autorizare a executarii constructiilor, in perimetrul studiat, vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si al echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament. Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul.

Spatiile verzi amenajate si zonele de protectie (**90 mp**) vor reprezenta **15,1%** din suprafata terenului. Acestea vor fi folosite si pentru realizarea retelelor subterane, amplasarea stalpilor pentru iluminat public si bineinteles, plantatii decorative.

3.4. Modernizarea circulatiei

Aliniamentul parcelei se afla la strada Nicole Iorga, cu o deschidere de 24,00 metri. Profilul stradal va fi respectat, inclusiv trotuarul existent.

Asa cum s-a prezentat in analiza situatiei existente, accesul lateral la parcelele invecinate nu prezinta in momentul actual documente care sa ateste proprietatea. Actele vecinilor nu fac referire si la proprietatea drumului (aleea) care le permite servitutea. Posibil ca municipalitatea sa preia in viitor acest drept.

Solutia pentru parcela in studiu este de a organiza accesul si circulatia interioara separat, din strada Nicolae Iorga, pana la rezolvarea accesului

lateral. Accesul va avea latimea de 5,00 m si se va realiza cu racord cu bordura inclinata. Solutia propusa ofera posibilitatea de a se plia pe variante ulterioare.

Parcaje propuse :

Unitatea de locuit va avea 5 apartamente care vor fi asigurate cu 5 locuri de parcare cu acces din strada Nicolae Iorga. Va mai fi asigurat un loc de parcare pentru spatiul comercial de la parter. Deci in total vor fi amenajate **6 locuri de parcare**. Necesarul de parcaje s-a dimensionat in conformitate cu HG 525/1996 si cu STAS 132/1993.

Sistematizarea verticala, terasamente:

La amplasarea constructiei precum si amenajarea accesului, parcajelor, se va avea in vedere rezolvarea unitara a acolectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre rigolele stradale de preluare a apelor. Terenul supus sistematizarii are o diferenta de nivel de 0,8 metri spre strada Nicole Iorga si 1,20 metri spre est. Prin amplasarea imobilului s-a realizat o sistematizare a incintei cu pante optime pentru autovehivulesi pentru pietoni. Latimea locului de parcare este de 2,5 metri si adancimea de 5,0 metri.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul este integrat intr-o Unitate Teritoriala Urbanistica UTR14, cu functiune dominanta locuinta de tip urban. Parcela se afla in zona protejata (liceul „AT Laurian”) a monumentului aflat pe lista LMI 2010, cu codul BT-II-m-B-01894, cladire construita in 1885. Terenul se afla in interdictie temporara de construire pana la intocmirea PUZ si RLU aferent si aprobarea in Consiliul Local al Municipiului Botosani.

Constructia propusa nu va depasi inaltimea cladirii monument si va respecta regimul de aliniere. Este pastrat campul de vizualizare a zonelor de protectie pentru monumentele existente in zona (Liceul „A.T. Laurian” si Casa Ciulei).

Forma actuala a terenului prezinta o extremitate de circa **18,50 mp** ce se intinde spre terenul vecinului de pe latura estica. Se propune un schimb de terenuri cu acesta, astfel incat se vor regulariza formele terenurilor pentru o eficienta a zonei edificabile, conform plansei de reglementari.

In prezent vecinul din partea nordica a terenului (SC COMPRODIV SRL) renoveaza cladirea existenta pe teren, marindu-i si regimul de inaltime. S-a semnat intre proprietari o declaratie conform careia SC Comprodiv SRL este de acord ca proprietarul Martiniuc Liviu sa construiasca o cladire cu regimul P+4E pe toata lungimea liniei de hotar dintre cele doua proprietati si deschiderea unui punct de alimentatie public. Astfel, amplasarea cladirii se va face paralel cu limita de proprietate, la distanta minima de 0,75 m (pentru a putea amplasa o schela si a se putea intretine cladirea de jur imprejur) dar distanta dintre cele doua cladiri ajungand la minim 3,15 m, se propune ca acest zid sa fie de tip calcan, fara goluri, pentru evitarea propagarii focului in cazul unui incendiu.

Funcțiunile propuse sunt: la parter spațiu comercial, la etajele 1 și 2 câte două apartamente și la mansarda un apartament.

În conformitate cu CU nr 721 din 03.10.2018, regimul tehnic al parcelei permite un POT de maxim 45% și un CUT de maxim 1,3, regim de înălțime până în 10,00 m.

Conform legii 350 /2001, PUZ –ul reglementează și modifică indicii urbanistici până la un maxim de 205, față de cei existenți în RLU.

Regimul de aliniere stabilit prin „limita zonei de construire” (limita edificabilului) indică limita maximă admisibilă de construire pe toate direcțiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situațiile rezultate concret la construire.

Regimul de aliniere al construcțiilor marcat în planșa de Reglementări, evidențiază menținerea aliniamentului existent la strada Nicole Iorga și distanțele față de vecinătăți conform actelor notariale reciproce.

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientului de utilizare a acestuia (CUT) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația construcțiilor și regimul de înălțime.

Pentru zona studiată având funcționalitatea curții construcții, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi:

- P.O.T max. 45%;
- C.U.T max = 1,30.

Având în vedere cele de mai sus, pentru zona studiată, bilanțul teritorial comparativ (existent înainte de desființări construcții, existent după desființări construcții și propus) cunoaște următorii parametri urbanistici

BILANT TERITORIAL PROPUS

Suprafata teren		600 mp	100%
Suprafata construita la sol	maxim	200 mp	33,3 %
Suprafata construita desfasurata	maxim	800 mp	
Suprafata alei pietonale, trotuare		80 mp	13,3 %
Suprafata carosabila, parcuri (6locuri)		230 mp	38,3 %
Suprafata spatii verzi		90 mp	15,1 %

INDICI URBANISTICI

POT = $200/600 \times 100 = 33,3\% \sim 33\%$

CUT = $800/600 = 1,33$

Regimul de inaltime

P+2E+M cu

- **h maxim la coama de 13,50 m si**
- **h maxim la cornisa de 10,00 m**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu energie electrica

Constructia propusa va fi racordata la reseaua existenta si la conditiile impuse de detinatorul de retele. Pentru largirea profilului stradal al caii de acces private va fi nevoie de mutarea unui stalp de electricitate aflat pe domeniul public, la distanta de 2,00 m inspre nord-est.

3.6.2. Alimentarea cu apa si canalizare

Obiectivul va fi racordat la reseaua existenta, conform avizului si proiectului de racordare ce va fi elaborat.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Racordul la aceasta retea va fi realizat ca urmare a elaborarii unei documentatii conforme, daca se va opta pentru incalzirea printr-o centrala pe combustibil gazos..

3.6.4. Energia termica

Este de interes posibilitatea de racordare la reseaua de termoficare a orasului daca aceasta solutie devine facila pentru investitor, in conditiile de sustenabilitate a investitiei.

3.6.5. Telecomunicatii

Constructia va fi racordata la retea de telefonie fixa, televiziune si internet.

3.7. Protectia mediului

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

Igiena apei

Protecția apelor – evacuarea apelor uzate rezultate de la bucătării și băi vor fi colectate printr-o canalizare internă ce va fi dirijată la reseaua existenta de canalizare a orasului.

Prin regulament este prevăzut ca aceasta colectare și evacuare a apelor de suprafață să se facă prin rigole si canale de scurgere, la reseaua stradala.

Scopul acestor lucrări este de a evita degradarea corpului drumului și platformei de parcare, reducerea portanței terenului de fundație, degradarea terenurilor limitrofe.

Evacuarea deșeurilor solide

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spațiile special amenajate în cadrul P.U.Z. cu acces carosabil și se vor transporta de operatorul autorizat la CIMD – Depozit Stăuceni, prin contract cu Urban-Serv.

Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.

Deșeurile solide se vor colecta selectiv (deșeuri menajere, deșeuri vegetale) în pubele cu capacitate de 110 l fiind evacuate la cel mult 3 zile. Pubelele vor fi amplasate pe platforma betonată.

Distanța platformei de gunoi față de clădire va fi de 2 m. Aceste deșeuri vor fi evacuate pe baza unui contract cu operatorul local specializat (URBAN SERV).

Pentru iluminatul parcarii s-au prevăzut doi stalpi amplasați pe zona spațiilor verzi.

Protecția împotriva zgomotului

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor – nu vor fi produse zgomote și vibrații.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Nu vor fi afectate flora, fauna (terestră sau acvatică), monumente ale naturii / arii protejate; vor fi amenajate în incinta parcelelor spații verzi, alei pavate, plante și arbuști decorativi.

Lucrările de reconstituire ecologică:

Prin lucrările de amenajare propuse: construcție, platforme, spații verzi de protecție ori decorative, printr-o exploatare normală, vor aduce acest teren în limitele admise privind protecția mediului.

Încălzirea spațiilor – va fi asigurată de la rețeaua orașului de termoficare sau de la centrale termice pe combustibil gazos.

Protecția solului și a subsolului – funcțiunea propusă, cea de locuire, nu produce noxe care să necesite monitorizarea mediului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul studiat aparține domeniului privat al persoanelor fizice CF nr. 51731.

4. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul este necesar pentru a prezenta în mod explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea urbanistică în prevederile PUG și a RLU, care au stabilit concepția generală a dezvoltării teritoriului municipiului Botosani. Utilizările terenurilor și clădirilor sunt permise condiționat până la aprobarea PUZ + RLU, care stabilește schimbarea parametrilor urbanistici cu motivele ce generează amplasarea noilor construcții.

Realizarea împrejuririlor pe toate limitele parcelei trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor de rezistență ale construcțiilor.

Materialele și forma împrejuririi vor fi tipizate cu înălțimi până la 1,80 m, realizat din stâlpi metalici și plasă de sârmă pe părțile laterale și cu fundații, elevații și stâlpi din beton cu interspații metalice.

Planul Urbanistic Zonal respectă Unitatea Teritorială de Referință prin funcțiunea dominantă a zonei cea de lăcașe de cult (Mănăstirea Zosin). Nu sunt create disfuncții prin schimbările parametrilor urbanistici.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în „Regulamentul aferent PUZ”, care se utilizează însă corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire.

În vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- fondul construit existent;
- circulație și echipare edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

În concluzie, considerăm că Soluția propusă oferă un maxim de eficiență privind ocuparea terenului, orientarea optimă a clădirilor precum și organizarea optimă a circulației.

Intocmit

Arh. Urb. Mihai Tulbure