


J07/886/1992 CIF: 3199286 tel +40 331 103 735
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/4 fax +40 331 811 546

SC CONCEPT SRL

proiect nr. C553.21 beneficiar	PUZ CONSTRUIRE 6 LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MIC DE INALTIME (pana la 10 m) BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 59 (A,B, C, D)
---	--

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru beneficiar **Madalina CAZACUT**
Consiliul Local BOTOSANI

SC CONCEPT SRL Botosani

710061 BOTOSANI

J07 / 886 / 92, CIF: 3199286, tel +40 331 103 735; +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com
str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4
cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127
cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

**PUZ - CONSTRUIRE 6 LOCUINTE UNIFAMILIA
CU REGIM MIC DE INALTIME (pana la 10 m)**
BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 59 (A, B, C, D)

proiect
faza

**C553.21
PUZ**

CONSTRUIRE 6 LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MIC DE INALTIME (pana la 10 m)

- BOTOSANI, str. DOBOSARI, nr. 59 (A, B, C, D)

faza proiectare

PLAN URBANISTIC ZONAL

inițiator

[REDACTED]
BOTOSANI, str. VARNAV nr. 29

beneficiar

[REDACTED]
BOTOSANI, str. VARNAV nr. 29

Municipiul BOTOSANI

proiectant general

SC CONCEPT SRL BOTOȘANI

Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B
tel: 0744 527 303, email: dbotez@gmail.com

coordonare urbanism

arh. Dan Octavian BOTEZ

certificat D 1235 / 20 11 2008

SC CONCEPT SRL,

arh. Dan Octavian BOTEZ
noiembrie 2021

BORDEROU cu LISTA DE SEMNATURI

coordonator RUR

arh Dan Octavian BOTEZ

urbanism

arh Dan Octavian BOTEZ

echipare edilitara

ing. Cristian MIRON

Intocmit,

arh Dan Octavian Botez

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Borderou de piese scrise și desenate
2. Memoriu general
3. Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE

PUZ 01	Plan incadrare	scara 1:2000
PUZ 02	Situația existentă	scara 1:1000
PUZ 03	Reglementări urbanistice	scara 1:1000
PUZ 04	Reglementare urbanistice - echipare edilitară	scara 1:1000
PUZ 05	Reglementare urbanistice – circulatia terenurilor	scara 1:1000

INTOCMIT,

arh. Dan Octavian Botez

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT "CONSTRUIRE 6 LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MIC DE INALTIME (pana la 10 m)" BOTOSANI, str. DOBOSARI, nr. 59 (A, B, C, D)"
inițiator	[REDACTAT] BOTOSANI, str. VARNAV nr. 29
beneficiari	[REDACTAT] Municipiul BOTOSANI
Proiectant general	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel: 0744 527 303, email: dbotez@gmail.com
Data elaborării:	noiembrie 2021

1.1 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 decembrie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (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 (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectul PUZ constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale. Prin prezentul studiu 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
- 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.

Proiectul propus este o investiție 100% privată și are ca obiectiv stabilirea condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul Municipiului BOTOSANI, în zona de nord a acestuia, în cartierul LUIZOAIA, cu scopul de:

- stabilire a condițiilor de constructibilitate pentru suprafața teren de intravilan constituită din parcelele care generează PUZ (imobilele cu numerele cadastrale: CAD. 52311, 52312, 52336 și 52327), în scopul construirii de locuințe și funcțiuni complementare;
- schimbare a destinației terenului din folosința actuală: teren agricol, în teren de intravilan pentru construcții de locuit cu regim mic de înălțime, spații verzi și plantate, drumuri, echipare cu utilități;
- asigurarea accesului la viitoarele loturi, în contextul zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale deja aprobate în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.2 Surse de documentare

Documentația urbanistică este întocmită în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare;
- Legea 350 – 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233 26-02-2016, MDRAP - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- GM.010 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile Codului Civil- titlul IV – despre servituti;
- Documentații urbanistice aprobate anterior de către Consiliul Local Botodani:
 - PUG municipiul Botosani și RLU aferent aprobat prin HCL nr. 180/1999 și 453/2019;
 - PUZ-uri și RLU-uri aferente aprobate prin HCL nr. 106 și 255/2009;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI, cu nr. 493 din 18.06.2021;

- La elaborarea proiectului au fost avute in vedere studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:
 - Ridicarea Topografică a zonei, intocmit in sistem STEREO 70, receptionata de catre OCPI;
 - Studiul Geotehnic.

Aceasta documentatie stabileste conditiile necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, iar prevederile stabilite putand a fi realizate etapizat in functie de investitor – beneficiar, dar inscise coordonat in prevederile de P.U.Z.

Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate.

1.3 Baza legala

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 decembrie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 decembrie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 decembrie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 (pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014).

1.4. Structura Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

Memoriul general PUZ: cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Regulamentul Local de Urbanism:

enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi aplicării acestuia.

- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.), constituite pe suport topografic la scara 1/1000 și 1/2000 și, care urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- încadrarea în zonă;
- situația existentă;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Suprafata de teren constituita din parcelele care genereaza PUZ 59 (imobilele cu numerele cadastrale: CAD. 52311, 52312, 52336 și 52327), propusa a fi analizata in scopul edificarii unor constructii de locuit cu regim mic de inaltime, a anexelor aferente precum si a amenajarilor necesare, este localizat in partea de nord a intravilanului Municipiului BOTOSANI, in cartierul LUIZOAIA pe strada DOBOSARI la nr. 59 (A, B, C, D).

Teritoriul luat în considerare pentru infiintarea unei zone rezidentiale, pentru construirea a doua locuinte unifamiliare, cu regim mic de inaltime, are destinatia actuală de teren agricol avand categoria de folosinta *teren arabil*.

Aceasta zona a municipiului Botosani, datorita dinamicii socio-economice manifestata in ultimii ani, parcurge un proces de reconversie functionala. Astfel prin documentatii urbanistice succesive, aprobate in conditiile legii de catre Consiliul Local al Municipiului BOTOSANI, importante suprafete de teren aflate in vecinatatea amplasamentului studiat au fost reglementate pentru zone rezidentiale ale municipiului pentru construirea de locuinte cu regim mic de inaltime.

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice

2.2 Zona și Amplasamentul

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, aprobat prin HCL nr. 180/1999 și 453/2019, imobilul studiat are amplasamentul in intravilanul Municipiului BOTOSANI, in UTR nr. 62 - *COSTESTI*, cu functiunea dominanta LMu1, zona rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cu cladiri de tip urban avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime).

In vecinatatile apropiate ale amplasamentului studiat, la nord-est si sud-vest, prin PUZ-uri aprobate in anii anteriori prin HCL de catre Consiliul Local BOTOSANI, au fost reglementate noi zone rezidentiale cu locuinte unifamiliara cu regim mic de inaltime, in baza caruia s-au construit cladiri de locuit cu 2-3 niveluri - S(D)+P+1(M).

In partea sudica a terenului studiat (parcela cadastrala NC 60396), retras la cca 28 m fata de limita stradala, se gaseste o locuinta cu regim de inaltime P, iar partea nordica a terenului (parcela cadastrala NC 53990, apropiat de limita stradala, o locuinta cu regim de inaltime P.

Terenul studiat, cu o configuratie planimetrica relativ rectangulara, avand latura lunga pe directia NV catre SE, respectiv latura scurta SV catre NE, cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

NORD VEST	22,67 m	imobil CAD 65344, proprietate privata, teren agricol
SUD VEST	33,83 m	imobil CAD 67241, proprietate privata, cu cladire de locuit unifamiliara P+M, constructie amplasata la 1,96 m fata de limita de proprietate
	10,82 m	imobil CAD 62635, proprietate privata,
	136,14 m	imobil CAD 54632, cale de acces, proprietate privata a riveranilor
	75,50 m	imobil CAD 60396, proprietate privata, cu cladire de locuit unifamiliara P, constructie amplasata la 2,73 m fata de limita de proprietate
SUD EST	19,15 m	imobil CAD 60396, proprietate privata, cu cladire de locuit unifamiliara P
	18,00 m	strada DOBOSARI
NORD EST	259,41 m	imobil CAD 53990, proprietate privata cu cladire de locuit unifamiliara P, constructie amplasate in partea de sud, catre str. DOBOSARI, la 1,87 m fata de limita de proprietate

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente semnificative ale cotelor de nivel de 10,89 m pe 259,41 m lungime, cu o panta relativ constanta de cca. 4,20% de la nord-vest catre sud-est, avand valori de 172,05 la limita de proprietate din nord-est, respectiv de 161,16 la limita de proprietate sud-est.

Accesul carosabil si pietonal este asigurat pe latura sudica a proprietatii, din strada DOBOSARI -, artera carosabila modernizata aflata pe traseul DJ 296, care leagă municipiul Botoșani de localitățile Roma și Nicșeni.

Zona beneficiaza de retele de utilitati publice existente in profilul transversal al str. DOBOSARI: alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, electricitate (distributie si iluminat public), gaze naturale.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic efectuat de SC GEOFORAJ SRL (septembrie 2021) pe acest amplasament, cu 34 foraje $\Phi 4$, in analiza si interpretarea datelor, evidentiaza urmatoarea stratificatie a terenului:

<i>Foraj 1- lot 2</i>	Apa apare la -5,20 m
-	0,40 – 1,90 m – Praf argilos cafeniu, vârtoasă
-	1,90 – 4,50 m – Argila prafoasa cafenie vartoasa, ml 3,2 devine galben cu CaCO ₃
-	4,50 – 6,40 m – Argilă nisipoasa, galbenă, vârtoasă, ml 5,2 devine consis. vartos
-	6,40 – 7,40 m – Argila galbena verzuie vartoasa;

Foraj 2- lot 5 Apa apare la -5,10 m

- 0.00 – 0.50 m – Sol vegetal
- 0.50 – 1,80 m – Praf argilos cafeniu, vârtoasă
- 1,80 – 4,30 m – Argila prafoasa cafenie vartoasa, ml 3,2 devine galben cu CaCO₃
- 4,30 – 6,20 m – Argilă nisipoasa, galbenă, ml 5,0 devine consis. vartos
- 6,20 – 7,20 m – Argila galbena verzuie vartoasa;

Foraj 3- lot 7 Apa apare la -5,30 m

- 0.00 – 0.60 m – Sol vegetal
- 0.60 – 1,90 m – Praf argilos cafeniu, vârtoasă
- 1.90 – 4,60 m – Argila prafoasa cafenie vartoasa, ml 3,2 devine galben cu CaCO₃
- 4,60 – 6,50 m – Argilă nisipoasa, galbenă, vârtoasă, ml 5,1 devine consis. vartos
- 6,50 – 7,40 m – Argila galbena verzuie vartoasa;

Ca solutie de fundare pentru constructii usoare se poate adopta fundarea directa în complexul argilos prafoș, galben vartos. Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimi de 5,10 – 5,30m si are caracter fluctuant. Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.

Pentru constructiile aferente investitiei, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex prafoș argilos si argilos prafoș. Complexul prafoș argilos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P4, cu modul de elasticitate dinamic $E_p=70$ Mpa si coeficientul lui Poisson, $\mu. = 0,35$.

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de $a_g = 0,20$ g ; $T_C = 0,7$ sec.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

- Risc geotehnic: moderat.
- Categoria geotehnică: 2.

2.4 Circulația

Circulația in zona studiata este asigurata pe drumurile locale existente:

strada DOBOSARI - limita sudica a amplasamentului

- artera carosabila modernizata aflata pe traseul DJ 296, care leagă municipiul Botoșani de localitățile Roma și Nicșeni;
- profil transversal de 16,50 m latime intre limitele de proprietate (in zona adiacenta zonei de amplasament), alcatuit din:
 - carosabil 7,00 m (asfalt), doua benzi, cate una pe sens.
 - laterale - spatii verzi (1,00 m) si trotuare (1,50 m, pavele autoblocante)
 - adiacent limitelor de proprietate sunt dezvoltate spatii verzi si plantate cu latime de 2,00 - 2,50 m;

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat, aflat pe Str. DOBOSARI, nr. 59 (imobile CAD. 52311, 52312, 52336 si 52327), cu o suprafata totala masurata de 7134 mp teren intravilan.

Terenul este neconstruit si imprejmuit, la limita exterioara a parcelelor care genereaza PUZ, cu gard din plasa de sarma si montant metalici (h=150cm).

Imobilele de mai sus sunt proprietate privata a lui [REDACTED], fiind dobandite urmare a actele notariale autentificate cu nr. :

- 62/22.01.2010 (CAD 52336 - 1188 mp);
- 65/22.01.2010 (CAD 52311 - 1100 mp);
- 66/22.01.2010 (CAD 52327 - 1065 mp) si,
- 67/22.01.2010 (CAD 52312 - 3781 mp).

Folosinta actuala a parcelei studiate este de teren intravilan cu categoria de folosinta: *arabil*.

Potrivit evidentei cadastrale terenul de amplasament este neconstruit, iar bilantul teritorial si indicatorii urbanistici aferenti este urmatorul:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		constructii	teren
CAD		mp	mp
suprafata teren	proprietate privata [REDACTED]	0.00	7,134.00
din care:	CAD 52311	0.00	1,100.00
	CAD 52312	0.00	3,781.00
	CAD 52336	0.00	1,188.00
	CAD 52327	0.00	1,065.00
	categoria de folosință:	arabil	7,134.00
		curti constructii	0.00
TOTAL		0.00	7,134.00
		POT %	0.00
		CUT	0.00

Principalele disfunctionalitati constatate urmare analizei efectuate in zona de amplasament, raportat la obiectul documentatiei urbanistice sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament din str. DOBOSARI este neamenajat
- amplasament situat intr-o zona rezidentiala aflata in dezvoltare dar fara a avea reglementarile urbanistice stabilite;
- amplasamentul nu este echipat cu utilitati si echipamente necesare (electricitate, apa-canal, gaze naturale), acestea existand profilul transversal al str. DOBOSARI ;
- topografia terenului prezinta diferente semnificative ale cotelor de nivel, cu o panta medie de cca. 4,20% pe directia NV catre SE cca. 10,89 m la o lungime de 259,41 m.

2.6 Echiparea edilitară

Alimentare cu apa și canalizare

- rețeaua edilitara de distributie a apei potabile a fost dezvoltata in zona, cu amplasament in profilul transversal al str. DOBOSARI;
- in profilul transversal al str. DOBOSARI, exista rețele publice de canalizare menajera si canalizare pluviala;

Alimentarea cu gaze naturale

- rețeaua edilitara de distributie / furnizare gaze naturale a fost dezvoltata in zona, cu amplasament in profilul transversal al strazii DOBOSARI;

Alimentarea cu energie electrica

- rețeaua edilitară de distribuție și furnizare energie electrică a fost dezvoltată în zonă, având amplasament profilul transversal al str. DOBOSARI (rețea edilitară de iluminat strădal și distribuție energie electrică de joasă tensiune, cu traseu aerian)

Telefonizare

Pe amplasamentul studiat nu sunt evidențiate trasee, aeriene ori subterane, aferente unor instalații de telecomunicații.

La amplasarea construcțiilor în zonele edificabile care sunt propuse prin PUZ, se va ține seama de avizele detinatorilor de utilități.

2.7. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea detinatorului imobilului, care intenționează să valorifice această suprafață de teren și, urmând amplasării, respectiv unei parcelări adecvate, să înființeze o zonă rezidențială, pentru construirea a două noi construcții de locuit de tip unifamiliar, independente pe lot, având un regim mic de înălțime, până la 10 m înălțime și cu asigurarea dotărilor aferente locuinței (spații tehnice, depozitare, garaj).

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI, cu nr. 493 / 18.06.2021, pentru stabilirea reglementărilor urbanistice necesare de "CONSTRUIRE 6 LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MIC DE ÎNĂLTĂIME (până la 10 m)" în acest amplasament, în Municipiul BOTOSANI - zona LUIZOAIA, str. DOBOSARI, nr. 59, se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOSANI și STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, aprobat prin HCL nr. 106 și 255 / 2009, amplasamentul studiat (CAD. 51250) se găsește în intravilanul localității BOTOSANI - cartier LUIZOAIA, fiind încadrat în UTR nr. 62 - *COSTESTI*, cu funcțiunea dominantă LMu1 - zonă rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), cu clădiri de tip urban având regim mic de înălțime (până la 10 m înălțime).

Pentru terenul analizat nu au fost efectuate studii urbanistice anterioare.

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului se corelează cu evoluția urbanistică din ultimii ani a zonei, cât și cu P.U.Z.-urile elaborate sau în curs de elaborare pentru suprafețe de teren din vecinătate, urmărind o integrare funcțională cât mai coerentă cu viitoarea dezvoltare urbanistică a localității.

Propunerile Planului s-au concentrat asupra următoarelor aspecte:

- propunerea de LOTIZARE a SUPRAFETEI de TEREN
- stabilirea CIRCULATIEI DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ a TERENULUI
- ECHIPAREA EDILITARĂ

Propunerile de urbanism pentru zona studiată se încadrează în prevederile documentațiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – reglementări urbanistice.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, pentru care care functionalitatea propusa este in conformitate cu functiunea dominanta stabilita prin PUG, aceasta fiind:

LMu1 zona rezidentiala cu cladiri cu doua niveluri (pana la 10 m inaltime), exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare)

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în intravilanul localitatii BOTOSANI, in partea de nord al acestuia - cartierul LUIZOAIA, pe un teren in panta cu expunere sud-estica catre str. DOBOSARI.

Tinând cont de pozitionarea amplasamentului in localitate, respectiv fata de municipiului BOTOSANI, precum si de expansiunea zonelor rezidentiale, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi (spatii verzi si plantate) de minimum 18 % pe fiecare parcela in parte.

Solutia aleasa pentru zona de locuinte si dotari ale zonei de locuit, a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelarile propuse in zona studiata, de prevederile documentatiilor urbanistice deja aprobate pentru vecinatati, de concluziile avizelelor obtinute, precum si de trama majora propusa prin Planul Urbanistic General.

Zona rezidentiala propusa în cadrul prezentei documentatii este amplasata la nord-vest de artera de circulatie principala existenta in acest perimetru, *strada DOBOSARI*, artera carosabila modernizata aflata pe traseul DJ 296, care leagă municipiul Botoșani de localitățile Roma și Nicșeni.

Accesul existent la amplasament, carosabil si pietonal, este prevazut a fi amenajat in partea nordica a limitei de proprietate stradala catre *strada DOBOSARI* - artera carosabila modernizata, cu un profil transversal de 16.50 m. Accesul este continuat de o cale de acces, dezvoltata adiacent limitei de proprietate vestica, care cu un traseu de 227.97 m lungime asigura accesurile la cele 6 loturi propuse.

Avand in vedere situatia existenta, pentru asigurarea circulatiei corespunzatoare in zona rezidentiala propusa, solutia adoptata pentru calea de acces prevede :

- realizarea unui profilul transversal regulamentat pentru o strada de categoria a IV-a, cu o latime de 4,50 m, corespunzator unei artere carosabile alcatuita din,
 - o banda de carosabil de 3,50 m latime, avand spatii de retragere pentru depasiri la amplasate la accesurile in loturi (7,50x2.00 m), respectiv la distante de maxim 25 m.
 - trotuar de 1,00 m intre spatiile de retragere pentru depasiri de autoturisme;
- la capatul caili se acces este prevazuta o bretea (5x10 m) care asigura spatiul necesar pentru manevra de intoarcere a vehiculelor, cu raza de curbura de 5,00 m dimensionata conform normelor tehnice in valabilitate.

Pentru calea de circulatie propusa, se are in vedere completarea profilurilor stradale de mai sus cu spatii vezi si plantate, de minim 2,00 m, care vor fi amenajate in interiorul loturilor adiacente.

Accesurile in fiecare lot, carosabile si pietonale, se vor dimensiona in conformitate cu reglementarile specifice (anexa 4 din HG 525/96).

Proiectele stradale propuse au in vedere si normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole stradale si, beneficiind de topografia terenului, vor fi dirijate catre canalizarea pluviala a str. DOBOSARI.

Calea de acces propusa va fi executata din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si cu platforma de rulare betonata.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea și completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum și a noilor normative :

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii și a pomilor în localitatile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobrate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apa
 - STAS 1346/90.
 - STAS 1342/2-89
 - STAS 1478/9
 - STAS 8591/1-91
- Drumuri
 - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
 - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
 - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
 - STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal
 - STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
 - STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
 - STAS 10144/5-95- Amenajarea inersectiilor de strazi

3.4 SISTEMATIZAREA VERTICALA

Avand in vedere configuratia topografica a terenului din zona studiata, pentru realizarea constructiilor de locuit si a platformei drumurilor, cu asigurarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale stradale si mai departe dirijate catre canalizarea pluviala a str. DOBOSARI, *nu se impun lucrari speciale de sistematizare pe verticala a terenului.*

- min 3,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 60396, pentru lotul 3;
- sud vest min 3,00 m fata de limita de proprietate catre imobilele CAD 67241, 62635 si 54632, pentru loturile 7 ... 3;
- min 2,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 60396, pentru lotul 2;
- nord vest min 5,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 65344, pentru lotul 7;

Fata de limitele laterale ale ale loturilor propuse, se prevede ca amplasamentul constructiilor sa respecte distantele prevazute prin Codul Civil. Pentru o mai buna valorificare a suprafetelor de teren, este permisa amplasarea cladirilor de locuit unifamiliare cuplate pe doua loturi invecinate.

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalale caracteristici ale constructiilor propuse pe loturile 2 ... 7
Investitia propusa reprezinta construirea unui corp de cladire cu functionalitatea de locuinta unifamilira, pentru care sunt prevatuti urmatoorii indicatori medii / zona:

- suprafata construita la sol cca. 346,73 mp;
- suprafata construit desfasurata cca. 544,37 mp;
- regim de inaltime max. 3 niveluri,
max. 10,00 m la streasina / atic
*raportat la cota terenului sistematizat
- cota +/-0,00 cca. +1,25 fata de cota terenului natural in zona
accesului principal in cladire

- Organizarea spatial-functionala popusa:

Demisol (nivel optional):

- hol demisol / casa scarii
- garaj
- spatiu tehnic / CT
- spalatorie / uscator
- sala fitness
- depozit alimente

- Parter:
- terasa acoperita / acces princial
 - vestibul
 - casa scarii
 - hol parter
 - camera activitati (birou, biblioteca, etc.)
 - camera de zi
 - bucatarie
 - terasa acoperita
 - grup sanitar
 - dormitor cu grup sanitar

Niveluri superioare:

- hol etaj
- dressing
- dormitor matrimonial cu baie si dressing
- 2 - 3 dormitoare
- baie
- dressing

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

- Sistem constructi recomandat

Fundatii	beton armat, continue sub peretii de zidarie;
Suprastructura	zidarie portanta din caramida ori BCA, cu grosimi dimensionate pentru asigurarea protectiei termice la peretii exteriori; compartimentari interioare cu zidarii din caramida cu goluri 11.5 / 17.5 cm grosime; plansee, stalpisorii si centuri (grinzi din beton armat); inchideri superioare cu acoperis sarpanta in 4(2) ape invelitoare din tigla metalica, protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit;
Finisaje interioare	pardoseli + plinte din placi ceramice in incaperi umede (grupuri sanitare bucatarie si spalatorie); pardoseala din parchet in incaperile de locuit; tencuieli cu mortar de var ciment la pereti si tavane; vopsitorii lavabile pentru pereti din zidarie si tavane; zone placate cu faianta (grupuri sanitare, bucatarie);
Tamplarie	interioara din lemn exterioara din profile PVC cu geam termopan, culoare maro mat sau antracit;
Finisaje exterioare	tencuieli granulate, in campuri separate cu nuturi, culori pastelate soclu placat cu piatra naturala;
Instalatii	obiectivul va beneficia de instalatii interioare de apa, canalizare, energie electrica, incalzire; agentul termic va fi asigurat cu CT / gaz ori solid.

- b **subzona de spatii verzi si plantate**, prevazute a fi amenajate in incinta celor 6 loturi pentru constructii de locuit, pe suprafete ce totalizeaza minim 1324,75 mp (18,57 % din suprafata zonei rezidentiale). Suprafata de spatii verzi si plantate va fi majorata cu suprafetele prevazute pentru zonele edificabile care nu vor fi ocupate de suprafetele construite ori de suprafetele de teren aferente amenajarilor de circulatie din incinta celor 6 loturi.

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALA

Pentru amenajarea incintei nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala speciale. Pentru sistematizarea verticala se are in vedere mentinerea diferentelor existente ale cotelor de nivel (evidentiate prin studiul topografic efectuat pentru acest amplasament).

Prin aceasta solutie sunt asigurate pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la reseaua de canalizare prevazuta a fi executata in profilul transversal al caili de acces.

Pamantul rezultat urmare lucrarilor de terasamente (fundatii constructii propuse) va fi folosit pentru configurarea spatiilor verzi si plantate din incinta loturilor.

AMENAJAREA CIRCULATIILOR in INCINTA IMOBILULUI

Pentru asigurarea circulatiilor optime in incinta imobilului, sunt prevazute:

- amenajarea accesului in imobil, pietonal si carosabil, cu asigurarea conditiilor de siguranta a circulatiei
- alee carosabila pentru acces la garajul prevazut la demisolul locuintei si la platforma de colectare a deseurilor, asigurand posibilitatea de parcare in incinta imobilului a unui autoturism suplimentar;

Parcarea masinilor, dimensionata in concordanta cu anexa 5 la RGU – HG 525 / 1996 si Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG BOTOSANI se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcari la nivelul solului.

In solutia propusa, pentru circulatiile din incinta celor 6 loturi pentru constructii de locuit, sunt prevazuti urmatoorii indicatori:

- Locuri de parcare: 1-2 autoturisme
- Suprafata circulatii cca. 175 mp,
din care:
- Suprafata carosabil cca. 120 mp,
- Suprafata alei/platforme pietonale cca. 50 mp

AMENAJAREA SPATIILOR VERZI si PLANTATE

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, este desfasurata atat in zona de sud cat si cea de nord a loturilor propuse.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 30% din suprafata terenului pentru infiintarea de spatii verzi si plantate: plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate, plantatii arboricole de aliniament la caile de circulatie, plantari de pomi fructiferi si decorativi, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate.

IMPREJMUIREA TERENULUI, se propune a fi facuta la limitele de proprietate a parcelelor care genereaza PUZ, respectiv a loturilor propuse si, urmand a fi executata cu amplasament in interiorul acestor limite, cu gard transparent la limitele stradale, de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice) si cu gard opac de max 1,80 m inaltime la limitele laterale si posterioare. Imprejmuirea poate fi suplimentata in interior cu gard verde (arbusti, h=60cm).

BILANT TERITORIAL

Pentru infiintarea zonei rezidentiale, cu locuinte avand regim mic de inaltime se propune urmatorul bilant teritorial zonal:

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata teren	proprietate privata	7,134.00	100.00	7,134.00	100.00
din care:	CAD 52311	1,100.00	15.42	1,100.00	15.42
	CAD 52312	3,781.00	53.00	3,781.00	53.00
	CAD 52336	1,188.00	16.65	1,188.00	16.65
	CAD 52327	1,065.00	14.93	1,065.00	14.93
	pentru zona LMu1 - rezidentiala cu cladiri pana la 10 m (3 niveluri)			7,134.00	100.00
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	1,190.00	16.68
	edificabil	0.00	0.00	4,619.25	64.75
	SC			2,080.40	
	SD			3,266.23	
	spatii verzi si plantate	0.00	0.00	1,324.75	18.57
	POT % zona	0.00		29.16	
	CUT zona	0.00		0.46	

Pentru loturile propuse a fi instituite in zona rezidentiala, se propun urmatoorii indicatori caracteristici:

lot nr	S teren	% edificabil	AC	ADC	POT lot	CUT lot	
1	1,190.00	16.68	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	1,188.00	16.65	892.50	415.80	652.81	35.00	
3	945.25	13.25	891.00	330.84	519.41	35.00	
4	945.25	13.25	708.94	330.84	519.41	35.00	
5	945.25	13.25	708.94	330.84	519.41	35.00	
6	945.25	13.25	708.94	330.84	519.41	35.00	
7	975.00	13.67	708.94	341.25	535.76	35.00	
	7,134.00	100.00	4,619.25	2,080.40	3,266.23	29.16	0.46

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere si solutionarea disfunctionalitatilor evidentiata in zona, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie :

OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata modificata si completata cu O.U.G. nr. 75 / 2018

Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului inconjurator.

Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor ;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- Republicata, cu modificarile si completările ulterioare

Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Pentru asigurarea utilitatilor se propun urmatoarele solutii :

Alimentare cu apa va fi asigurata prin bransament la reseaua edilitara de distributie apa potabila existenta in in profilul transversal al str. DOBOSARI, la limita sudica a amplasamentului si, dezvoltarea unei retele de distributie locala cu traseu in profilul transversal al caii de acces propuse ;

Canalizare menajera solutia adoptata prevede realizarea unei retele de canalizare locala cu traseu in profilul transversal al caii de acces propuse si racord la reseaua edilitara de canalizare existenta in profilul transversal al str. DOBOSARI ;

Alimentare cu energie electrică

se va realiza prin bransament la reseaua edilitara existenta in profilul transversal al str. DOBOSARI si dezvoltarea unei distributii locale cu traseu subteran propus in profilul transversal al caii de acces propuse ;

Alimentare cu gaz	se va realiza prin bransament la reseaua edilitara existenta in profilul transversal al str. DOBOSARI si dezvoltarea unei distributii locale cu traseu subteran propus in profilul transversal al caii de acces propuse ;
Incalzire	solutia adoptata prevede infiintarea de sisteme locale de incalzire cu centrale teremice / gaz.
Gospodărie comunală	colectarea selectiva deseurilor menajere se face in pubele amplasate pe platforme betonate iar evacuarea deseurilor menajere se va asigura prin contracte individuale incheiate cu prestatorul local de servicii publice de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului .

La autorizarea executarii constructiilor in perimetrul studiat, vor fi avute in vedere atat pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafete de minim 18% pentru spatii verzi amenajate pe parcela iar in vecinatatea terenului studiat cu drumurile propuse se impune realizarea unui spatiu verde tampon, cu caracter de spatii verzi de protectie.

In implementarea proiectului se va avea in vedere respectarea intefrala a cap. 1 (norme de igiena referitoare la zonele de locuit) din Ord. MS nr 119/2014 modificat si completat ulterior.

Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara si asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea

Protectia asezarilor umane și a altor obiective de interes public

Constructiile de locuit propuse sunt amplasate in intravilanul localitatii BOTOSANI - cartierul LUIZOAI, pe str. DOBOSARI, nefiind afectata in nici un fel functiunea sau imaginea arhitecturala a constructiilor existente in zona.

Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din urma activității in locuinta particulara vor fi:

- deseuri menaje - amestec : hartie, sticla, plastic), care se vor colecta selectiv in saci menajeri, pubele, etc ;

Gestionarea deseurilor in incinta proprietatii se va realiza in mod corespunzator, proprietarul avand obligatia de a colecta selectiv deseurile rezultate.

Gospodarirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Proprietariul va respecta condițiile de mediu impuse de APM, menținerea calității mediului.

Bazinul pentru colectarea apelor uzate se va vidanța ori de câte ori este necesar. La descarcare în stația de epurare apele uzate se vor încadra în prevederile Normativului NTPA-002- aprobat prin HG nr. 188/2002 cu modificări ulterioare.

Justificarea încadrării proiectului în prevederile altor acte normative care transpun legislația comunitară

Din punct de vedere legislativ, Actul European Unic, conform celor trei articole (130 r, 130 s, 130 t) din Fascicolul IV, Partea a III-a, menționează că scopurile și acțiunile principale ale Comunității în domeniul protecției mediului sunt :

- conservarea, protejarea și ameliorarea mediului ;
- sănătatea umană ;
- utilizarea prudentă și rațională a resurselor naturale.

Cea mai importantă prevedere a "Actului European Unic" este principiul integrării. Protecția mediului este singurul domeniu al politicii care necesită o astfel de cerință, iar Comunitatea trebuie să adopte procedurile de aplicare. Astfel în ultimii 30 de ani în Comunitatea Europeană s-au elaborat cca. 300 acte de reglementare (directive, decizii, recomandări).

Pe linia protecției mediului există o deschidere deosebită pentru alinierea României la Convenții și Înțelegeri cu caracter internațional. Astfel, s-au semnat Convenții Globale, Convenții cu caracter regional sau Convenții Bilaterale, în special cu statele învecinate:

- Convenția cadru a Națiunilor Unite asupra schimbărilor climatice (L. 24/94);
- Convenția asupra poluării atmosferice transfrontiere pe distanțe lungi (L. 8/91);
- Convenția privind conservarea vieții sălbatice și a habitaturilor naturale din Europa (L 13/93);
- Convenția privind diversitatea biologică (L. 58/94);
- Convenția privind protecția și utilizarea cursurilor de apă transfrontiere și a lacurilor internaționale (L.30/95);

Analizând datele referitoare la poluarea și efectul asupra factorilor de mediu al activității desfășurată în cadrul obiectivului prezentat nu se constată încălcări ale acestor acte normative.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri de intravilan, proprietate privată a persoanelor fizice ori juridice, în suprafața totală de **7134 mp** ;
- terenuri de intravilan, proprietate privată a persoanelor fizice ori juridice propuse a fi **trecute în circulație publică - 1190,00 mp**. Terenul propus a fi trecut în circulație publică (lot 1) este cel pe care urmează a se configura calea de acces care cu un traseu de 227,97 m lungime asigură accesurile carosabil și pietonal la cele 6 loturi propuse.

Funcție de necesitățile de amplasare a obiectivelor de utilitate publică a fost determinat modul de circulație al terenurilor între detinatori.

5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona de studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG Botosani.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenului si conformarea constructiilor din zona studiata.

Documentatia este structurata si intocmita in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice :

- **GM – 010-2000** – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000
- **GM – 007-2000** – GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

Ca urmare a aprobarii PUZ si RLU aferent acestea devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pe baza carora se vor putea emite documentele premergatoare inceperii lucrarilor de construire si anume : **Certificat de urbanism si Autorizatia de construire.**

Toate lucrarile de constructii si amenajari care se vor realiza pe terenul situat in Botosani, str. Manolesti Deal FN (Nc/CF – 65283) trebuie sa se incadreze strict in prevederile PUZ si RLU aferent

Documentatia s-a intocmit in scopul asigurarii **autorizarii directe a constructiilor si amenajarilor propuse**, fara necesitatea intocmirii in prealabil a unei alte documentatii de urbanism.

Pentru terenul in suprafata de teren ce face obiectul prin prezentului PUZ -"CONSTRUIRE 6 LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MIC DE INALTIME (pana la 10 m)" - *in localitatea BOTOSANI - cartierul LUIZOAIA, str. DOBOSARI nr. 59*, se propune:

- 1 dezmembrarea suprafetei de 7134 mp** intr-un numar de **7 loturi**, din care:
 - 1 lot pentru cale de acces, circulatie publica 1190,00, mp
 - 6 loturi pentru constructii de locuit, cu urmatoarele suprafete: (lot 2 = 1188,00 mp, loturile 3, 4, 5, 6 = 945,25 mp fiecare si lot 7 = 975,00 mp)
- 2 schimbarea categoriei de folosinta** a terenurilor din teren agricol in teren curti constructii se va realiza urmare autorizarii constructiilor;
- 3 stabilirea indicatorilor urbanistici**
 - pentru zona rezidentiala **POT = 29,16%, CUT = 0,46**
 - pentru cele sase loturi propuse pentru constructii de locuit **POT = max. 35,00%, CUT = 0,55**

Toate cheltuielile pentru implementarea PUZ se asigura de catre investitorul beneficiar.

SC CONCEPT SRL
BOTOȘANI

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

noiembrie 2021

aferent

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ " CONSTRUIRE 6 LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MIC DE INALTIME (pana la 10 m)"

in BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 59

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) "PUZ - CONSTRUIRE 6 LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MIC DE INALTIME (PANA LA 10 M)" in BOTOSANI - cartier LUIZOAIA, str. DOBOSARI nr. 59, este elaborat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu normativul GM.010 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000, precum și alte norme și normative în vigoare la data elaborarii.

Terenul situat intr-o zona neocupata de construcții, în mare parte pe un platou colinar, beneficiaza de o pozitie favorabila pentru amplasarea zonei rezidentiale, fiind invecinat cu teritorii de intravilan, cu constructii de locuit recent edificate.

I. DISPOZITII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate și asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcționala, traficul, circulația interna, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutile de utilitate publică ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitara, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomanda la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinatiei terenurilor agricole – arabil și plantație de protecție - pentru funcția rezidentiala se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ Locuinte si functiuni complementare, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza în planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispozitie, iar investitiile vor fi inscise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementările de urbanism – permisiuni și restrictii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata.

2. Baza legala

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor, actualizat
- Ordinul nr. 119 / 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației.
- Codul civil
- PUG si RLU Municipiul BOTOSANI
- Studiu geotehnic

3 Domeniul de aplicare

- 3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statueaza utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.
- 3.2. Planul Urbanistic de Zona impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat. Odata aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, impreuna cu PUZ, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- 3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajarilor,

amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - lucrări de ameliorare a terenului în zona de amplasament;
 - retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, retele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și, a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora
 - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica și receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în circulatie publică si / sau proprietate publica.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent "PUZ - CONSTRUIRE 6 LOCUINTE UNIFAMILIARE CU REGIM MIC DE INALTIME (PANA LA 10 M)" in BOTOSANI - cartier LUIZOAIA, str. DOBOSARI nr. 59, se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice PUZ 03, ce face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

- incadrare PUG intravilanul BOTOSANI - cartier LUIZOAIA,
- localizare in partea de NORD a intravilanului Municipiului BOTOSANI, pr latura nordica a str. DOBOSARI, la nr. 59

- Imobilele care genereaza PUZ localizate Str. DOBOSARI, nr. 59 (A, B, C, D), teren in suprafata de 7134 mp:

CAD 52336	1188 mp;
CAD 52311	1100 mp;
CAD 52327	1065 mp si,
CAD 52312	3781 mp.

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		construcții	teren
CAD		mp	mp
suprafata teren	proprietate privata	0.00	7,134.00
din care:	CAD 52311	0.00	1,100.00
	CAD 52312	0.00	3,781.00
	CAD 52336	0.00	1,188.00
	CAD 52327	0.00	1,065.00
	categoria de folosință:		
		arabil	7,134.00
		curti constructii	0.00
TOTAL		0.00	7,134.00
	POT %		0.00
	CUT		0.00

Terenul de amplasament studiat, proprietate privata a initiatorului prezentei documentatii urbanistice, potrivit evidentelor cadastrale are suprafata totala de 7134 mp, cu categoria de folosinta arabil, este neconstruit si imprejmuit pe toate laturile cu gard transparent din plasa de sarma fixata pe stalpi din lemn batuti in pamant.

Suprafata terenului de 7134 mp, propusa pentru zona rezidentiala - CONSTRUIRE de LOCUINTE cu regim mic de inaltime, se propune a fi dezmembrata in 7 loturi, din care:

- 1 lot pentru cale de acces, circulatie publica 1190,00, mp
- 6 loturi pentru constructii de locuit, cu urmatoarele suprafete:

lot 2	= 1188,00 mp ,
loturile 3, 4, 5, 6	= 945,25 mp fiecare si
lot 7	= 975,00 mp)le de

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Funciunea principala a zonei rezidentiale este LOCUIREA iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte
- creerea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Este permisa constructia de:

- locuinte unifamiliale: maxim 6 locuinte / in teritoriul edficabil de 6 loturi, prevazute cu minim un spatiu de pentru parcare / garare a unui autoturism aferent unei locuinte in interiorul lotului;
- cai de acces si drumuri de deservire
- spatii verzi si plantate, plantatii de protectie si de aliniament
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona rezidentiala
- sunt admise mici dotari de comert alimentar si nealimentar cu asigurarea spatiilor de parcare aferente.

Art.4.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii (medicale, bancare, de invatamant, pt. cultura si alte activitati nepoluante) pe parcelele neocupate de locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate (cf. legislatiei) locurile de parcare pe parcele.

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial).

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in circulatie publica.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

5. **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Art.5.1 Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

6. **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Se vor respecta prevederile Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 (pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014).

Amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,50 h/zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii imprejmuirii este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal, astfel,

- minim 10,00 m fata de limita stradala la str. DOBOSARI (pentru lotul 2).

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL PROPUȘ

Amplasarea locuintei se va face cu o retragere de minime fata de aliniamentul stradal al caii de acces propuse, stabilit conform legii cu un profil transversal de 5,00 m - str. de categoria a IV-a (alee semicarosabila în interiorul zonei parcelate, cu suprafețe pentru manevre de întoarcere), astfel:

- minim 2,00 m fata de limita stradala (calea de acces)

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine, cu respectarea distantelor prevazute prin Codul Civil, va asigura:

- min. 3,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 53990, pentru lotul 7;
- min. 3,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 60396, pentru lotul 3;

- min. 3,00 m fata de limita de proprietate catre imobilele CAD 67241, 62635 si 54632, pentru loturile 7 ... 3;
- min. 2,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 60396, pentru lotul 2;
- min. 5,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 65344, pentru lotul 7;
- min. 5,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 65344, pentru lotul 7;
- b) Pentru o mai buna valorificare a suprafetelor de teren, este permisa amplasarea cladirilor de locuit unifamiliare cuplate pe doua loturi invecinate, caz in care proiectarea acestora se recomanda a fi corelata.
- c) Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa, sau sub terase (polate) ale acesteia.
- d) Garajele din interiorul parcelelor, pot fi amplasate in limitele acestora in conditiile respectarii distantei de 2,00 m fata de limita de proprietate.
- e) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte constructii pentru: anexe gospodaresti pentru cresterea intensiva a animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, utilaje agricole etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la art 4.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.7.1. ACCESURI CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospeciialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.

Art.7.2. ACCESURI PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati fizice.

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate), cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 3 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza, total sau partial, de catre autoritatile locale sau de catre beneficiari. Lucrarile de racordare si bransament in retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Rețelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.

- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre rigolele drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pieti, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi constructibile cu o suprafata minima de 900 m pentru constructii de locuit izolate cu front minim de 15,0 m.
- c) Adancimea loturilor, de regula, va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- e) Constructiile de garaje pot face corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau sub terasa acestuia.
- f) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul constructiilor cuplate (locuinte, anexe gospodaresti) proiectarea se recomanda a fi corelata.
- g) Este interzisa executarea pe loturile destinate constructiilor de locuit a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., Exceptie fac dotari precum: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de	max. 3 niveluri
H cornisa max. pentru cladiri de locuit este de	10,00 m (streasina ori atic).
H cornisa max. pentru cladiri anexa gospodaresti este de	7,00 m (streasina ori atic).

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature - in general culori deschis, armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin: aspect arhitectural, conformare si amplasare, a golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior, depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.9.4. Pentru fiecare lot, indicatorii urbanistici maximali, procentul de ocupare a terenului (P.O.T) si, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) sunt:

lot nr	S teren	% edificabil	AC	ADC	POT lot	CUT lot	
1	1,190.00	16.68	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	1,188.00	16.65	892.50	415.80	652.81	35.00	
3	945.25	13.25	891.00	330.84	519.41	35.00	
4	945.25	13.25	708.94	330.84	519.41	35.00	
5	945.25	13.25	708.94	330.84	519.41	35.00	
6	945.25	13.25	708.94	330.84	519.41	35.00	
7	975.00	13.67	708.94	341.25	535.76	35.00	
	7,134.00	100.00	4,619.25	2,080.40	3,266.23	29.16	0.46

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, parcaje, imprejmuiri

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

- La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii (gararii) caracteristice fiecarei functiuni.
- Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

- Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- Spatiu plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 30% din suprafata lotului.
- Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit

- prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m, cu soclu de maxim 60 cm. Acestea pot fi dublate sau realizate cu gard viu.
 - c) De la casa pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
 - d) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 (pentru modificarea și completarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014).

In **ZONA REZIDENTIALA PROPUSA** cu suprafata de 7134 mp sunt constituite doua subzone functionale:

subzona de circulatie publica (lot nr. 1), propus a fi trecut in circulatie publica pentru realizarea platformelor de circulatie in ansamblul rezidential - carosabil si pietonal si, pentru asigurarea accesurilor la cele 6 loturi de locuinte, cu suprafata de 1190 mp (16,68% din suprafata zonei rezidentiale);

subzona de locuinte (lot 2 = 1188,00 mp , loturile 3, 4, 5, 6 = 945,25 mp fiecare si lot 7 = 975,00 mp), predominant rezidentiala, pentru construirea de cladiri de locuit de tip urban, cu regim mic de inaltime (max. 3 niveluri, max. 10 m) si anexe gospodaresti, edificabile pentru un numar de maxim 6 locuinte, subzona cu suprafata de 5944 mp (83,32% din suprafata zonei rezidentiale).

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este LOCUIRE cu dotarile si amenajarile aferente zonei de locuit.

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire, zona poate cuprinde si functiuni complementare.

- echipamente tehnico – edilitare
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- mici spatii comerciale (alimentare si nealimentare) spatii pentru servicii, spatii medicale, pentru invatamint, pt. cultura si sport;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul zonei rezidentiale propuse se definesc:

C – CAI DE COMUNICATIE suprafata 1190 mp (16,68%) si

dominanta LMu1, zona rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cu cladiri de tip urban avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime).

LMu1 – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban avand regim mic de inaltime (max 3 niveluri, pana la 10 m inaltime), suprafata 5944 mp (83,32%)

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata teren	proprietate privata	7,134.00	100.00	7,134.00	100.00
din care:	CAD 52311	1,100.00	15.42	1,100.00	15.42
	CAD 52312	3,781.00	53.00	3,781.00	53.00
	CAD 52336	1,188.00	16.65	1,188.00	16.65
	CAD 52327	1,065.00	14.93	1,065.00	14.93
	pentru zona LMu1 - rezidentiala cu cladiri pana la 10 m (3 niveluri)			7,134.00	100.00
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	1,190.00	16.68
	edificabil	0.00	0.00	4,619.25	64.75
	SC			2,080.40	
	SD			3,266.23	
	spatii verzi si plantate	0.00	0.00	1,324.75	18.57
	POT % zona	0.00		29.16	
	CUT zona	0.00		0.46	

Pentru loturile constituite in zona rezidentiala, se stabilesc urmasorii indicatori caracteristici:

lot nr	S teren	% edificabil	AC	ADC	POT lot	CUT lot
1	1,190.00	16.68	0.00	0.00	0.00	0.00
2	1,188.00	16.65	892.50	415.80	652.81	35.00
3	945.25	13.25	891.00	330.84	519.41	35.00
4	945.25	13.25	708.94	330.84	519.41	35.00
5	945.25	13.25	708.94	330.84	519.41	35.00
6	945.25	13.25	708.94	330.84	519.41	35.00
7	975.00	13.67	708.94	341.25	535.76	35.00
	7,134.00	100.00	4,619.25	2,080.40	3,266.23	29.16
						0.46

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola, propusa pentru reglementarea urbanizarii.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 (pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014).

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta **UTR1- LMu1** cu functiunea dominanta: **LOCUIRE** pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

IMPLEMENTARE PUZ

Toate cheltuielile pentru implementarea PUZ se asigura de catre investitor.

Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin documentatie PUD, aprobata in Consiliul Local..

SC CONCEPT SRL
BOTOȘANI

noiembrie 2021

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

VECINATATI AMPLASAMENT

CAD 52311, 52312, 52336 si 52327

- | | | |
|----|------------|--------------------------------|
| 1. | [REDACTED] | str Dobosari nr 59, Botosani |
| 2. | [REDACTED] | str Dobosari nr 61, Botosani |
| 3. | [REDACTED] | str Dobosari nr 57C, Botosani |
| 4. | [REDACTED] | str Dobosari nr 57 F, Botosani |
| 5. | [REDACTED] | str Dobosari nr 57 E, Botosani |
| 6. | [REDACTED] | str Dobosari nr 57 M, Botosani |
| 7. | [REDACTED] | str Dobosari nr 57 N, Botosani |
| 8. | [REDACTED] | str Dobosari nr FN, Botosani |
| 9. | [REDACTED] | str Dobosari nr FN, Botosani |

SC CONCEPT SRL BOTOȘANI

arh. Dan Octavian BOTEZ

coordonator urbanism

drept de semnatura urbanism C, D, E

noiembrie 2021