

J07/886/1992 CIF: 3199286  
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/4

tel +40 744 527 303  
+40 331 103 735

SC **CONCEPT** SRL

proiect nr.  
**C555.21**  
beneficiar

**"PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE"**

- BOTOSANI, Soseaua IASULUI nr. 13 A / CAD 55132 si 68594

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru **PUZ**

710061 BOTOSANI

str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4

J07 / 886 / 92, CIF: 3199286, tel +40 331 103 735; +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com

cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127

cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

proiect

**C555.21**

faza

**PUZ**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

### **"PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE"** - BOTOSANI, Soseaua IASULUI nr. 13 A, CAD/CF 55132 si 68594

proiect : **nr. C 555 / 2021**

faza proiectare : **PUZ** - plan urbanistic zonal

proiectant : **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**  
BOTOȘANI, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B  
J07/886/1992, CUI: 3199286  
tel 0744 527 303, tel 0331 103 735

beneficiar :   
BOTOȘANI, str. Ghe. FILIPESCU nr 23  
tel. 0741 274 524

**SC CONCEPT SRL**

februarie 2022

arh. Dan Octavian Botez

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### A. PIESE SCRISE

1. Foaie de prezentare
2. Borderou de piese scrise și desenate
3. Memoriu general / PUZ
4. Regulament Local de Urbanism

### B. PIESE DESENATE

01	Plan de încadrare în zona	scara 1:2000
02	Situația existentă	scara 1:1000
03	Reglementări urbanistice	scara 1:1000
04	Reglementări - Echipare edilitară	scara 1:1000
05	Reglementări - Circulatia terenurilor	scara 1:1000

INTOCMIT,

arh. Dan Octavian Botez  
drept de semnatura urbanism C, D, E

**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

proiect

**C555.21**



faza

**PUZ**

# MEMORIU GENERAL / PUZ

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b> aferent  <b>"PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE "</b> - BOTOSANI, Soseaua IASULUI nr. 13 A, CAD/CF 55132 si 68594
Inițiator:	 BOTOȘANI, str. Ghe. FILIPESCU nr 23 tel. 0741 274 524
Beneficiar:	 BOTOȘANI, str. Ghe. FILIPESCU nr 23
Proiectant general	<b>SC CONCEPT SRL BOTOȘANI</b> BOTOSANI, Calea Nationala 65 B J07 / 886 / 1992, CIF 3199286, tel 0744 527 303, e-mail: dbotez@gmail.com
Coordonator urbanism	<b>arh. Dan Octavian BOTEZ</b> drept de semnatura urbanism C, D, E
Data elaborării:	februarie 2022

## TERMENI UTILIZATI IN PUZ

In cuprinsul PUZ si RLU aferent, toti termenii tehnici si indicatorii urbanistici sunt utilizati in concordanta cu prevederile privind explicatia termenilor utilizati din legislatia si normativele incidente in materie, si anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare
- Reglementarea tehnica – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND EELBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

In cuprinsul prezentului PUZ si RLU se utilizeaza abrevierile din PUG si RLU Botosani.

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

Scopul prezentei documentatii este acela de a stabili reglementarile urbanistice specifice, detaliate, pentru terenul situat in intravilanul municipiului Botosani, zona Soseaua IASULUI la nr. 13 A, (parcelele cadastrale NC/CF 55132 si 68594), reglementari necesare in vederea *construirii de locuinte unifamiliare, independente pe lot, cu regim mic de inaltime (pana la 10 m), asigurarea utilitatilor necesare si imprejmurea terenului.*

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) care sunt necesar a fi aplicate in utilizarea terenului ce face obiectul PUZ si conformarea constructiilor edificabile in zona de studiu.

Obiectivele principale ale PUZ sunt urmatoarele:

- dezmembrarea suprafetei de teren in 27 loturi din care 26 loturi pentru constructii de locuinte individuale cu regim mic de inaltime si 1 lot pentru calea de acces;
- schimbarea categoriei de folosinta a terenului, din folosinta actuala - arabil, pasune in teren - curti constructii, pentru amplasare de constructii, circulatii, zone verzi si plantate;
- asigurarea accesurilor (pietonal si carosabil), în contextul circulatiilor existente in zona și a legaturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

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 BOTOȘANI și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

#### Surse de documentare

Documentatia urbanistica este intocmita in conformitate cu:

- PUG si RLUB - aflat in valabilitate;
- PUZ nr. 30 / 2007, aprobata cu HCL Botosani nr. 44 / 2008;
- Extrase de plan cadastral;
- Documente cadastrale ale parcelelor care au generat PUZ-ul:
  - extras de carte funciara
  - plan de amplasament si delimitarea bunului imobil
  - studiul topografic
  - studiul geotehnic
  - memoriu acces rutier
  - instalatii, echipare tehnico-edilitara

- ambularea zonei de studiu, informatii obtinute de proiectant prin vizualizarea nemijlocita si consemnarea constatarilor din zona de studiu

Anterior elaborarii acestei faze de proiectare au fost obtinute urmatoarele documente:

- Certificatul de urbanism nr. 396 / 14 05 2021;
- Avizul arhitectului sef etapa aviz de oportunitate nr 133 / 18 10 2021;
- AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 19 / 18 10 2021;

Pentru zona studiata prin PUZ nu exista alte proiecte de investitii elaborate sau in curs de elaborare.

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

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 839 / 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrurilor de constructii cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Ordinul MDRAP nr. 233 / 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525 / 1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicata;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicative NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrurilor publice, transporturilor și locuinței nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Normativul P118/1999 privind securitatea la incendiu a construcțiilor;
- N.P.24-1997 Normativ pentru proiectarea și executia parcajelor pentru autoturisme aprobat prin Ordinul MLPAT din 28.11.1997;
- Normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;
- STAS 10144/1-91 Strazi. Profile transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2-91 Strazi. Trotuare, alei de pietoni și piste de ciclisti – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-91 Strazi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;



- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificarile si completarile ulterioare,

#### 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:*

enunțat sub forma unor permisiuni și/sau restricții, care 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

#### Date privind evoluția zonei

Parcela care generează PUZ (NC/CF 55132 și 68594), urmare documentației urbanistice care a fost aprobată cu HCL Botosani nr. 44 / 2008, sunt situate în intravilanul Municipiului BOTOSANI, în partea de sud a acestuia, pe o suprafață de teren cu categorii de folosință arabil (109 mp), curți construcții (766 mp) și preponderent pasune (1500 mp).

Conform PUG Botosani RLUB aferent, parcelele fac parte din UTR nr. 59 - ILF, pentru care, urmare HCL Botosani nr. 44 / 2008, este reglementată următoarea funcțiune dominantă:

**LMu1** - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu înălțimi până la 10 m.

#### Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Imobilele care generează PUZ sunt situate în zona de nord-est a str. Soseaua IASULUI, (parcela cadastrală cu NC/CF 55132 și 68594), în suprafață de 15000 mp, respectiv 875 mp și fac parte din intravilanul Municipiului Botosani, extins prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 44 / 2008.

Urmare introducerii în intravilan a suprefetelor de teren în procesul de extindere a zonelor rezidențiale a municipiului, în zona adiacentă parcelelor care generează PUZ, cu amplasamente aliniate stradal, sunt edificate: la sud vest construcții de locuit P+M, iar la nord-vest o clădire de birouri P+1.

Imobilul propus pentru parcelare în vederea construirii de locuințe individuale, în suprafață de 15000 mp (NC/CF 55132) se găsește la o distanță de cca.100 m de str. Soseaua IASULUI, fiind învecinat la nord, est și sud cu terenuri agricole, proprietăți private a persoanelor fizice.

Accesul la amplasament este asigurat prin aliniamentul sud vestic al parcelei NC/CF 55132 din str. Soseaua IASULUI, prin parcela 68594 in care prin Actul Notarial nr 5656/30 08 2011 este constituita obligatia de trecere.

Din punct de vedere al vecinatatilor, imobilele care genereaza PUZ sunt invecinate cu:

#### *NORD-VEST*

- 100,33 m, imobil CAD 68548 (cladire birouri P+1) si CAD 68595 (teren curti constructii neconstruit, proprietate privata Octavian Daniel PILA) si,
- 176,38 m, imobil proprietate privata Maria PAVEL, teren agricol neconstruit;

#### *NORD-EST*

- 30,41 m, teren agricol neconstruit, proprietate privata si,
- 110,35 m, imobil CAD 62779, proprietate privata Eva Maria TURCANU, teren agricol neconstruit;

#### *SUD-EST*

- 20,18 m, imobil CAD 65742, proprietate privata Alexandru FUNDUIANU, teren agricol neconstruit,
- 14,41 m, imobil CAD 58741, proprietate privata Claudia Marinela NECHITA, teren agricol neconstruit,
- 12,85 m, imobil CAD 62779, proprietate privata Eva Maria TURCANU, teren agricol neconstruit,
- 19,32 m, imobil CAD 66249, proprietate privata Florica SLAVIC, teren agricol neconstruit,
- 30,63 m, imobil proprietate privata Sergiu CURELARU, teren agricol neconstruit,
- 14,49 m, imobil CAD 55607, proprietate privata Vasile CONDREA (fosta proprietate a lui Petru SANDU), teren agricol neconstruit,
- 30,10 m, imobil proprietate privata Vasie si Petru SANDU, teren agricol neconstruit,
- 20,83 m, imobil CAD 55314, proprietate privata Maria LAZAR, teren agricol neconstruit si,
- 100,90 m, imobil CAD 58860, proprietate privata, teren cu cladirea de locuit in constructie;

#### *SUD-VEST*

- 18,55 m, imobil CAD 58860, proprietate privata, teren cu cladirea de locuit in constructie,
- 8,19 m, Soseaua IASULUI, cale de acces,
- 35,99 m, imobil CAD 68595, teren curti constructii neconstruit, proprietate privata Octavian Daniel PILA,
- 34,71 m, imobil proprietate privata SC Autoservice SRL.

## **2.2 Incadrarea in localitate**

### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Imobilele studiate se afla in partea sudica de dezvoltare rezidentiala a municipiului BOTOSANI, pe latura estica a str. Soseaua IASULUI, incadrat conform PUG Municipiul Botosani in UTR nr. 59 - ILF, intr-un teritoriu introdus in intravilan urmare aprobarii documentatiei urbanistice PUZ nr. 30 / 2007, aprobata cu HCL Botosani nr. 44 / 2008.

Parcela care genereaza PUZ pentru parcelare in vederea construirii de locuinte individuale, in suprafata de 15000 mp (NC/CF 55132) se gaseste la o distanta de cca. 100 m de str. Soseaua IASULUI, fiind invecinat la nord, est si sud cu terenuri agricole, proprietati private a persoanelor fizice.

### **Relationarea zonei cu localitatea**

Zona este caracterizata de un mixt functional compus din:



- terenuri cu folosinta agricola, neutilizate in prezent pentru constructii.
- noi ansambluri rezidentiale cu locuinte colective avand regim mediu de inaltime (D+P+3) si zone rezidentiale cu locuinte individuale cu amplasament independent pe lot avand regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime);
- institutii si servicii de interes general - birouri, comert, prestari servicii

Parcela care genereaza PUZ pentru parcelare in vederea construirii de locuinte individuale este accesibila din Soseaua IASULUI (cca 100 m, prin parcela 68594 in care prin Actul Notarial nr 5656/30 08 2011 este constituita obligatia de trecere.

Str. Soseaua IASULUI, urmare dezvoltarii urbanistice din ultimii ani, este echipata cu toate tipurile de retele tehnico-edilitare necesare functionarii zonei:

- retea de apa potabila
- retea de canalizare
- retele de gaze naturale de medie presiune si de presiune redusa
- retea de telefonie fixa

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic intocmit in iulie 2021 de catre SC DRINCON SRL pentru zona de amplasament evidentiaza urmatoarele CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

- In conditiile actuale, la data intocmirii studiului geotehnic amplasamentul nu prezinta fenomene active si nu este inundabil.
- Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argilă prăfoasă, cu caracteristici macroporice. Terenul este susceptibil la tasari mari si diferite. Pe amplasament au avut loc sistematizari verticale rezultand o zona plana prin impingerea maselor de pamant spre zonele marginale (ocupate de ogase si ravene) si au rezultat zone cu umpluturi cu grosimi variabile intre 1,00 si 3,00 m (limitrof cu platoul de pe care s-a luat materialul de umplutura) si > 5,00 m (in zona ogaselor si ravenelor, functie de adancimea acestora) .
- Nivelul apei subterane de pe amplasament se gaseste la adancimi mai mari de 4.00 m dela CTN (informativ). Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă.
- Adâncimea fundare pe amplasament, se va stabili in functie de adâncimea minime de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal si umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare:
  - adâncimii de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110cm;
  - respectarea adâncimii minime de fundare, conform NP112/04, tab. 3.1 – Hî+20 cm;
  - adâncimea de fundare recomandata – 1.50m de la CTN in functie de grosimea stratului cu caracteristici geotehnice slabe;
- Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:
  - pentru zona de patou cu strat viu:

cota de fundare (m)	latime fundatie (m)	<b>Ppl (kPa)</b>	<b>Pcr (kPa)</b>
-1.50	1.00	<b>150</b>	<b>170</b>
-2.00	1.00	<b>170</b>	<b>190</b>
-2.50	1.00	<b>190</b>	<b>210</b>

- pentru zonele ravenelor, unde s-au efectuat umpluturi necontrolate, la faza proiect de tehnic, pentru fiecare parcela in parte se vor executa foraje de control, pentru a fi depistate grosimile umpluturilor de pamant si caracteristicile geotehnice ale acestora. Conditiiile de fundare, pe fiecare parcela vor fi total diferite, tinand cont de faptul ca ca in zonele de ravena s-au efectuat umpluturi necontrolate cu grosimi mai mari de 5,00 m, necesitand imbunatatirea terenului de fundare (perna de pamant sau balast).
  - În situația altor adâncimi de fundare și a altor dimensiuni ale fundațiilor, valorile vor fi rerecalculate conform STAS 3300/2-85.
  - Se va respecta condiția  $P_{ef} < P_{pl}$ , in caz contrar se va trece la imbunatatirea terenului de fundare.
  - Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:
    - In urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomanda fundarea directa pe stratul de argila prafoasa.
    - Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos, macroporic, - susceptibil la tasari mari si diferite.
    - Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scazute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomanda rigidizari suplimentare pentru preluarea tasarilor mari și diferențiate și de asemeni tronsonarea cladirilor, funcție de normativele în vigoare.
  - Pentru scaderea coeficientului de potențiabilitate a zonei se recomanda:
    - executarea de înierbări și plantari cu arbori cu radacini adânci și evapotranspirație ridicată (salcâm), zonele marginale ;
    - sistematizari verticale pentru scurgerea rapida a apelor pluviale;
- In cazul cand la sistematizarea verticala a amplasamentului vor rezulta diferente de nivel care nu pot fi preluate prin taluzare, acestea vor fi sprijinite prin sisteme de sprijin din beton armat.
- Se vor lua masuri de eliminare a eroziunii areale de pe versant. In cazul in care aceste metode nu dau rezultatele scontate se va trece la lucrari de sustinere de adancime.
- Se vor lua măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcției. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului, din apele de suprafață și din rețelele subterane.
- La proiectarea și realizarea lucrărilor, pe zona amplasamentelor se vor lua următoarele măsuri suplimentare:
- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și din eventualele construcții ce înmagazinează apa;
  - se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici, cu efecte negative asupra stabilității acestora;
- Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:
  - sol vegetal, teren mijlociu, categoria I-a;
  - argila prafoasa, teren tare, categoria a II a;
  - argila, teren foarte tare, categoria a II a;
- Pentru menținerea stabilității malurilor vor trebui luate următoarele măsuri:
  - pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;
  - terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;
  - se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;

- dacă din diverse cauze turnarea fundației nu se efectuează imediat după săpare și se remarcă fenomene ce indică pericol de surpare, se vor lua imediat măsuri de sprijinire a pereților săpăturii sau de transformare a lor în pereți cu taluz;

În conformitate cu Normativul P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de:

- accelerația activității terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ ;
- perioada de colț  $T_c = 0,7 \text{ sec.}$

La proiectare se vor avea în vedere precizările Normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic.

## 2.4 Circulația

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentațiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate pentru aceasta zonă.

Imobilul care generează PUZ este situat în zona estică a str. Soseaua IASULUI, la nr. 13A, aflat la cca. 100 m de aceasta, având circulația (carosabil și pietonal) asigurată de strada Soseaua IASULUI, artera carosabilă principală de acces în Municipiul Botosani pe traseul DN 28B (Targul FRUMOS - BOTOSANI) și aparține domeniului public al municipiului.

În zona amplasamentului, strada Soseaua Iasului se află în aliniament, înainte de amplasament la distanța de aproximativ 25.00 m se află o frântură de unghi cu valoarea de 196.50 g. În zona studiată între cele două sensuri giratorii strada nu are amenajare în plan vertical. În profil longitudinal strada Soseaua Iasului în dreptul axului străzii propuse are o declivitate de 0.485 % spre Iasi. cu direcția de scurgere a apelor în sensul kilometrajului spre gurile de scurgere existente.

Profilul transversal al străzii Soseaua Iasului este sub forma de acoperis, cu două pante transversale, cu valoarea pantei de 2,50 %.

Strada Soseaua Iasului este încadrată de trotuare pe ambele părți și pista pentru bicicliști pe partea dreaptă în sensul kilometrajului. Panta transversală a trotuarelor este de 2,00 % spre partea carosabilă, apa pluvială de pe partea carosabilă este preluată de gurile de scurgere care sunt racordate la canalizarea pluvială a străzii prin intermediul caminelor.

În zona amplasamentului, strada Soseaua Iasului se află la nivelul terenului natural pe partea stângă și în debleu pe partea dreaptă. Rețeaua aeriană pentru energie electrică, telefonie, iluminat public stradal are stâlpii amplasați atât pe partea dreaptă cât și pe partea stângă.

În zona amplasamentului strada Soseaua Iasului conform măsurătorilor efectuate are următorul profil transversal :

- Platforma strada	15.00 m
- Parte carosabilă	12.00 m
- Benzi de circulație	4 benzi
- Latimea unei benzi	3.00 m
- Latime trotuare stanga	1.00 m
- Latime trotuare	1.00 m
- pista de biciclisti dreapta	1.00 m
- Guri scurgere	
- Camine pluviale	

Accesul existent (prin parcela 68594 în care prin Actul Notarial nr 5656/30 08 2011 este constituită obligația de trecere), care face legătura la parcela care generează PUZ (prin aliniamentul sud vestic al parcelei NC/CF 55132) se racordează la strada Soseaua Iasului și are următoarele caracteristici :

- Parte carosabilă	5.50 - 6.00 m
- Imprejmuiri pe ambele părți	

## 2.5 Ocuparea terenurilor

### Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata si relationarile intre functiuni

Amplasamentul studiat este situat in zona estica a str. Soseaua IASULUI (parcela cadastrala cu 55132 in suprafata de 15000 mp), situata la o distanta de cca.100 m de aceasta, avand accesul prin parcela 68594 care are constituita obligatia de trecere.

Prin PUG Botosani si RLU aferent, amplasamentul este incadrat in:

**UTR 59 - "ILF"**, intr-un teritoriu introdus in intravilan urmare aprobarii documentatiei urbanistice PUZ nr. 30 / 2007, aprobata cu HCL Botosani nr. 44 / 2008, prin care este stabilita functiunea dominanta:

**LMu1** - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m

In prezent nu exista incompatibilitati intre functiunile existente in zona studiata.

### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit si aspecte calitative ale fondului construit

Parcela care genereaza PUZ este neconstruita si potrivit evidentei cadastrale are categoria de folosinta de *pasune*.

Cladirile situate in zona de studiu, in zona adiacenta parcelelor care genereaza PUZ, cu amplasamente aliniate stradal, sunt edificate (stradal adiacent caii de acces CAD 68594):

- la sud vest (CAD 58860) cladire de locuit de locuit P+M - in constructie, iar in parcela invecinata, o cladire de locuit de locuit P+M;
- la nord-vest (CAD 68548) o cladire de birouri P+1.

Aceste aspecte sunt prezentate in : - pl. nr. PUZ 02 – plan situatie existenta.

### Asigurarea cu spatii verzi

Pe suprafata amenajabila a parcelelor cu locuinte sau cu alte functiuni, invecinate cu parcela ce face obiectul studiului, exista spatii verzi plantate in special cu pomi fructiferi.

Pe parcela ce genereaza PUZ –ul exista vegetatie spontana lipsita de valoare peisagistica.

### Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine

Studiul geotehnic anexat documentatiei nu semnaleaza existenta unor riscuri naturale in zona atudiata..

## 2.6 Echiparea edilitară

### Alimentare cu apa

- in profilul transversal al Soseaua IASULUI exista retea edilitara de distributie apa potabila;

### Canalizare

- in zona exista in exploatare o retea edilitara de canalizare menajera (cu pompare pana in zona ANL), retea recent realizata pentru a deservi ansamblul de locuinte colective D+P+3 ANL - "Soseaua IASULUI", existent in vecinatatea sudica;
- in profilul transversal al Soseaua IASULUI exista retea edilitara de canalizare pluviala prevazuta cu guri scurgere si camine pluviale;

### Alimentarea cu energie electrica

- exista retea electrica aeriana LEA-0,4Kv pozata pe stalpii pentru iluminat stradal, stalpi amplasati in profilul transversal al str. Soseaua IASULUI

### Alimentarea cu gaze naturale

- exista retea de distributie gaze naturale cu traseu in profilul transversal al str. Soseaua IASULUI

### Telefonie

- reseaua de telefonie este amplasata in lungul starzii

## 2.7. Probleme de mediu

In zona nu exista elemente deosebite de peisaj natural. Peisajul urban este caracterizat de un mixt functional compus din :

- In zona adiacenta amplasamentului studiat, cu amplasament la aliniamentul str. Soseaua IASULUI sunt constructii de locuit, in mare parte realizate dupa aprobarea documentatiei urbanistice PUZ nr. 30 / 2007, aprobata cu HCL Botosani nr. 44 / 2008;
- Parcelele de teren invecinate la nord, est si sud, similar cu cele care fac obiectul PUZ, au terenurile neamenajate fiind utilizate in scop agricol.

Exista o tendinta de imbunatatire a calitatii spatiului urban in zona, prin armonizarea relatiei cadru construit – cadru natural, tendinta materializata prin urmatoarele actiuni :

- Reconvertia functionala a terenurilor agricole din intravilan.
- Construirea si amenajarea terenurilor libere, asa cum este si parcela care face obiectul PUZ
- Asigurarea pe parcelele construibile a echilibrului intre cladiri, amenajarile conexe locuirii (circulatii, parcar), si spatiile verzi plantate cu rol de protectie si ambiental
- Impunerea pentru toate parcelele construibile, neutilizate in prezent pentru constructii, a amenajarii adecvate a spatiului verde de aliniament, spatiu in prezent neamenajat corespunzator

In prezent pe teritoriul analizat in cadrul PUZ nu sunt factori de poluare. Prin specificul ei, activitatea de locuire propusa pe parcela care face obiectul PUZ nu este poluanta. Investitia propusa prin PUZ nu ridica probleme deosebite de mediu. Efectul asupra populatiei din zona este redus si se poate manifesta doar pe perioada executiei lucrarilor de construire.:

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona
  - Nu este cazul
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
  - Nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
  - Nu este cazul

## 2.8. Optiuni ale populatiei

Zona a fost luata in studiu la solicitarea proprietarului terenului, care intentioneaza sa valorifice potentialul de construibilitate a terenului, pentru construirea unor cladiri cu destinatia de locuinte unifamiliare, cu amplasament independent pe lot, avand regim mic de inaltime (pana la 10 m).

Intentia investitorului este favorizata de urmatoarele oportunitati :

- terenul in suprafata de 15000 mp este neconstruit, avand amplasamentul care nu ridica probleme de stabilitate
- cererea suficient de consistenta de locuinte, sustinuta de confortul oferit de o locuinta individuala fata de un apartament dintr-un bloc de locuinte colective.

Investitorul intentioneaza sa asigure un raport rezonabil intre costurile unei locuinte (apartament) si nivelul rezonabil al confortului locuintelor oferite, confort materializat prin :

- numarul relativ mic de unitati de locuit
- regimul mic de inaltime in relatie favorabila cu zona de amplasament
- asigurarea pe teren a tuturor amenajarilor necesare bunei functionari (parcaje, spatiu verde amenajat, platforma gospodareasca)
- conceperea unor unitati de locuit cu suprafete in concordanta cu cele prevazute in Legea locuintei

Pentru acest obiectiv a fost obtinut AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 19 / 18.10.2021 s,i anterior acestuia, referitor la intentia de intocmire a Planului Urbanistic Zonal, s-a efectuat procedura de consultate a populatiei.

Asa cum am prezentat in cap. 2.1. EVOLUTIA ZONEI, intentia de construire a investitorului se incadreaza in scenariul de evolutie zonei, evolutie previzionata prin PUGB aflat in valabilitate.

Intentiile investitorului se vor asigura in asa fel incat :

- sa se asigure echilibrul corespunzator intre edificabilul parcelei si zona amenajabila a parcelei
- determinarea pozitiei edificabilului in raport cu limitele parcelei, in asa fel incat sa se asigure conditii optime de locuit, fara ca viitoarea existenta a cladirii si a amenajarilor necesare sa induca disconfort functiunilor invecinate.

## 2.9. DISFUNCTIONALITATI

Urmare analizei situatiei existente au fost identificate urmatoarele disfunctionalitati:

- accesul la amplasament (CAD nr. 55132) nu este amenajat conform reglementarilor specifice, acesta fiind posibil din:
  - strada Soseaua IASULUI (DN 28B, artera modernizata, cu 4 benzi de circulatie, care apartine domeniului public al municipiului BOTOSANI);
  - intersectia aferenta accesului necesita amenajarea corespunzatoare;
- amplasament este situat in teritoriul introdus in intravilanul municipiului BOTOSANI prin PUZ aprobat HCL nr. 44 / 2008;
- parcelele care genereaza PUZ nu beneficiaza de utilitati edilitare necesare electricitate, apa, canal, gaze naturale) acestea existand in vecinatate (strada Soseaua IASULUI);
- topografia terenului cu diferente semnificative ale cotelor de nivel pe directia SV catre NE (cca. 23 m);
- amplasament este situat in afara limitei de stabilitate a municipiului BOTOSANI;
- existenta reglementarii ide restrictie de construire pana la intocmirea si aprobarea PUZ + RLU.

CRITERII	ZONAL	LOCAL	PRIORITATI
Stanjeniri intre functiuni	NU	NU	
Starea fomdului construit	NU	NU	
Ocuparea terenurilor, spatii libere	DA	DA	Eficientizarea percelelor prin construire
Conditii grele de fundare	NU	NU	
Riscuri naturale si antropice	NU	NU	
Surse de poluare	NU	NU	

In consecinta propunem prin documentatie, utilizarea parcelei care genereaza PUZ-ul pentru constructii, in concordanta cu caracteristicile functionale ale zonei, corelat cu intentiile investitorului, in conditii de densitate corespunzatoare zonei de amplasament, formei si dimensiunilor parcelei, cu un regim de inaltime adecvat zonei si tendintelor actuale privind construirea de locuinte unifamilare, cu amplasament independet pe lot si cu regim mic de inaltime.

## 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### 3.1.1. RELIEFUL



Suprafata parcelei este de 15000 mp. Din ridicarea topografica rezulta ca panta terenului urmeaza panta generala a terenului din zona. Amplasamentul studiat nu este supus pericolului inundatiilor.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza o panta relativ constanta de cca 3% pe directia de la vest (soseaua IASULUI) catre est, dar si existenta in partea de nord a teritoriului o zona cu declivitati accentuate (panta 26,92%, cu diferenta ale cotelor de nivel de cca 8 m pe distanta de 29,72 m).

**In concluzie, caracteristicile geometrice ale parcelei si relieful terenului asigura conditii optime de utilizare a terenului.**

### **3.1.2. CARACTERISTICI GEOTEHNICE**

Din studiul geotehnic rezulta ca amplasarea cladirilor de locuit si amenajarea parcelei in acest scop, in zona de nord a parcelei - zona de platou-, nu pune probleme deosebite din punct de vedere geotehnic.

Zona studiata nu ridica probleme de stabilitate, si pentru parcela cere face obiectul studiului nu exista pericolul inundatiilor.

Apa subterana apare in foraje la adancimi de 8,00 m si 8,20 m  
Conform normativului NP 074 – 2014 terenul se incadreaza in :

- **risc geotehnic – redus**
- **categoria geotehnica – 1**

### **3.1.3. CIRCULATIA**

Strada Soseaua IASULUI este principala cale de circulatie care asigura circulatiile publice in zona studiata. Pentru PUZ - "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" se propune urmatoarea solutie de amenajarea intersectiei str. Soseaua IASULUI cu calea de acces catre si de la parcela care genereaza PUZ:

- alee carosabila de 7,20 m latime (in parcela CF 68594) - strada de categoria a III-a care asigura accesul la terenul parcelat in vederea construirii de locuinte individuale si de realizare a amenajarilor aferente (strazi, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale).

Strada propusa are urmatoarele caracteristici :

- Platforma strazii = 7,20 m
- Parte carosabila = 6.00 m (2x3,00 m / banda)
- Trotuar stanga = 1.20 m;
- Strada propusa se racordeaza la str. Soseaua Iasului cu raza de racordare de 7.00 m pe ambele parti conditionat de inscrierea in limita de proprietate.
- Strada propusa s-a prevazut a fi incadrata cu borduri de 20 x 25 cm pe fundatie de beton de 15 x 30 cm, clasa C12/15 asezate denivelat. Trotuarul s-a prevazut cu borduri de incadrare de 10 x 15 cm pe fundatie de 10 x 20 cm asezate denivelat cu 6 cm fata de zona verde.
- Pentru asigurarea fluentei auto și evitarea producerii accidentelor, s-a prevăzut semnalizarea rutiera atat verticală cat și orizontală in zona amplasamentului studiat, cu stabilirea obligativitatii virajului la dreapta la iesirea in strada principala.

### **3.1.4. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Rețelele publice de utilitati, existente in lungul str. Soseaua IASULUI, sunt suficient de dezvoltate astfel ca pot sa asigure racordarea obiectivului la toate categoriile de utilitati necesare unei bune functionari, si anume:

- categorii disponibile
  - energie electrica
  - gaze naturale
  - apa potabila

- canalizare.

### 3.2 PREVEDERI ALE PUG BOTOȘANI și STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA

Tendințele generale de evoluție a zonei de amplasament, previzionate prin PUG au fost prezentate în cap. 2.1. **EVOLUTIA ZONEI** și în cap. 2.2. **INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOȘANI, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra soluționării următoarelor cerințe:

- CIRCULATIA DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

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

Zonificarea funcțională are în vedere poziția în teritoriu, funcțiunea propusă fiind de *PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE*, unifamilare cu regim mic de înălțime (până la 10 m), cu amplasament independent pe loc, în imobilul existent (NC/CF 67741) din municipiul BOTOȘANI, județul BOTOSANI.

**Intentia investitorului de utilizare a parcelei care face obiectul PUZ pentru construirea de cladiri de locuit** unifamilare cu regim mic de înălțime (până la 10 m), cu amplasament independent pe loc **se încadrează în previziunile de evoluție, dezvoltare, a zonei, prevăzute prin PUG Botosani.**

**Prin realizarea etapizată a obiectivului propus și prin amenajarea parcelei, se asigură o utilizare mai eficientă a parcelei, în concordanță cu evoluția prefigurată prin PUG Botosani.**

Investiția propusă, prin capacitatea, dimensiunile clădirilor, poziția acestora în raport cu limitele parcelei și cu clădirile învecinate, și prin calitatea amenajărilor exterioare propuse, va asigura integrarea obiectivului în peisajul urban existent.

Prin regimul de construire și expresia arhitecturală, propuse pentru parcelă, în vederea unei bune integrări în cadrul construit existent, construcția care urmează să fie realizată, se va încadra în tipul funcțional **LMu1** – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban.

În vederea unei corecte integrări a obiectivului în cadrul construit existent, programul de dezvoltare pe parcelă care face obiectul PUZ va urmări cu precădere următoarele prevederi conceptuale :

- POT propus să fie cât mai mic decât cel prevăzut prin PUG Botosani :
  - pentru zone rezidențiale cu clădiri cu înălțimea până la 10,00 m, adică mai mic de 38%, prin proiect propunând valoarea acestui indicator la max. 30%
- CUT propus să fie cât mai mic decât cel prevăzut prin PUG Botosani:
  - pentru zone rezidențiale cu clădiri cu înălțimea până la 10,00 m adică cu max. 1,10, prin proiect propunând valoarea acestui indicator la max. 0,50
- Înălțimea clădirilor, măsurată în planul fatadelor, nu va depăși max. 10,00 m măsurat de la cota terenului sistematizat, până la cornisa, pe întreg perimetrul clădirii,

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu există aspecte deosebite ale cadrului natural, peisaj, relief, climă și condiții geotehnice care să impună soluții speciale de utilizare a parcelei în zona de platou pentru scopul propus.

Posibilitatile de construire si amenajare ale parcelei, in zona de platou, sunt favorizate de urmatoarele aspecte :

- terenul este in prezent neamenajat, cu vegetatie spontana, arbusti, dispusi preponderent pe perimetrul parcelei
- din suprafata parcelei de 710,00 mp, zona de platou (cca 50% din suprafata parcelei) este suficienta pentru construirea obiectivului propus
- forma parcelei si dimensiunile laturilor permit o amplasare echilibrata a constructiilor in relatie favorabila cu suprafata amenajata
- inexistentia unor riscuri geotehnice
- conditiile relativ simple de fundare determinate prin studiul geotehnic
- relieful terenului relativ plan, fapt ce determina lucrari simple de sistematizare verticala a terenului
- orientarea laturilor parcelei fata de punctele cardinale, permite realizarea cladirii cu ferestrele camerelor de locuit orientate favorabil, preponderent pe fatadele de S, E si V

Pentru asigurarea unui cadru confortabil de viata pentru viitorii utilizatori ai locuintelor, prin lucrarile de amenajare a parcelei, se vor asigura spatii verzi, plantate cu arbori si arbusti decorativi, in suprafata totala de minim 1 336,74 mp (cca. 38,50% din suprafata zonei rezidentiale propusa). Spatiile verzi cu rol de protectie si ambiental se vor amplasa cu precadere spre laturile de NE si SE ale parcelei.

Cu ocazia construirii celor 4 locuinte se va urmari si amenajarea peisagistica a terenul situat intre aliniament (limita spre calea de acces din parcelai).

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor in interiorul zonei parcelate tin cont de situatia existenta, de concluziile documentatiilor intocmite anterior, de avizele obtinute, dar si de prevederile PUG BOTOSANI.

In continuarea caili de acces din Soseaua IASULUI (prezentata in cap. 3.1.3. CIRCULATIA), prin parcela CAD 68594 (in care este intabulata servitutea de acces), circulatia in parcela lotizata CAD 55132, este asigurata de o aleea carosabila si pietonala cu traseu circular, in lungime de 303.54 m, care asigura accesul la cele 26 loturi pentru constructiile de locuint propuse, are un profil transversal reglementat pentru strada de cat a III - a, cu urmatoarele caracteristici :

- platforma strazii = 7.00 m
- latime parte carosabila = 6.00 m
- latimea unei benzi = 3.00 m
- benzi de circulatie = 2
- latime trotuar stanga = 1.00 m

Strada din interiorul cvartalului propus s-a prevazut a fi incadrata cu borduri de 20 x25 cm asezate denivelat fata de sistemul rutier pe fundatie de beton de 15 x 30 cm. Trotuarele s-au prevazut a fi incadrate cu borduri de 10x15 cm asezate denivelat fata de zona verde cu 6 cm.

Suprafata cailor de acces si a amenajarilor aferente, propuse a fi infiintate in imobilul analizat, propusa pentru trecere in circulatie publica este estimata la 3052,91 mp (19,23% din suprafata totala a imobilelor care genereaza PUZ).

Investitorul isi asuma toate cheltuielile necesare amenajarii accesurilor si a circulatiilor din interiorul zonei parcelate.

### **3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul mai sus mentionat, constituit din suma suprafetelor de teren din cele doua imobile care genereaza PUZ, in concordanta cu cele evidentiata din studiile preliminare (topo, geo), se propune realizarea obiectivului de investitie dorit de investitori de construire a unui numar de maxim 26 locuinte cu regim mic de inaltime (pana la 10 m) si, a operatiunilor ori a amenajarilor necesare, aferente acestui obiectiv:

- lotizarea suprafetei de teren aferenta,
- organizarea circulatiilor publice,
- amenajarea spatiilor de parcare,
- amenajarea de accesuri carosabile si pietonale
- asigurarea de utilitati.

Conform PUG Botosani, cladirile si amenajarile propuse se incadreaza in zona functionala stabilita pentru acest teritoriu introdus in intravilan urmare aprobarii documentatiei urbanistice PUZ nr. 30 / 2007, aprobata cu HCL Botosani nr. 44 / 2008:

**LMu1** exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, cu regim mic da inaltime (pana la 10 m).

### **3.5.1. LOTIZAREA SUPRAFETEI de TEREN**

Pentru realizarea obiectivului dorit de catre initiator, in parcelele care genereaza PUZ localizate in teritoriul introdus in intravilan si reglementat de PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 25 / 30 ianuarie 2019, se propune infiintarea noii zone rezidentiale pe suprafata de teren de 15875 mp.

Solutia adoptata prevede ca suprafata de teren de 15875 mp aferenta zonei rezidentiale, sa fie dezmembrata intr-un numar de 27 loturi, si anume (plan PUZ 03 - reglementari urbanistice):

<b>propunere parcelare teren</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>lot 1</b>	<b>3,052.91</b>	19.23
<b>lot 2</b>	<b>321.03</b>	2.02
<b>lot 3</b>	<b>321.03</b>	2.02
<b>lot 4</b>	<b>321.03</b>	2.02
<b>lot 5</b>	<b>349.70</b>	2.20
<b>lot 6</b>	<b>389.00</b>	2.45
<b>lot 7</b>	<b>368.35</b>	2.32
<b>lot 8</b>	<b>384.90</b>	2.42
<b>lot 9</b>	<b>344.50</b>	2.17
<b>lot 10</b>	<b>381.65</b>	2.40
<b>lot 11</b>	<b>1,447.50</b>	9.12
<b>lot 12</b>	<b>426.35</b>	2.69
<b>lot 13</b>	<b>425.05</b>	2.68
<b>lot 14</b>	<b>424.20</b>	2.67
<b>lot 15</b>	<b>394.35</b>	2.48
<b>lot 16</b>	<b>901.67</b>	5.68
<b>lot 17</b>	<b>419.70</b>	2.64

<b>lot 18</b>	<b>356.75</b>	2.25
<b>lot 19</b>	<b>355.25</b>	2.24
<b>lot 20</b>	<b>343.55</b>	2.16
<b>lot 21</b>	<b>324.25</b>	2.04
<b>lot 22</b>	<b>545.88</b>	3.44
<b>lot 23</b>	<b>637.71</b>	4.02
<b>lot 24</b>	<b>583.90</b>	3.68
<b>lot 25</b>	<b>813.66</b>	5.13
<b>lot 26</b>	<b>701.07</b>	4.42
<b>lot 27</b>	<b>540.05</b>	3.40

<b>TOTAL zona rezidentiala</b>	<b>15,875.00</b>	100.00
--------------------------------	------------------	--------

La infiintarea zonei rezidentiale in parcelele care genereaza PUZ se propun urmatoarele functionalitati (subzone functionale):

### 3.5.2. subzona CIRCULATII PUBLICE - LOT 1

Pentru asigurarea circulatiilor publice in zona studiata, PUZ - "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" propune urmatoarea solutie de configurare a caiilor de acces:

- *alee carosabila in lungime de cca 100 m, de 7,20 m latime* (in parcela CF 68594) - strada de categoria a III-a care asigura accesul la terenul parcelat in vederea construirii de locuinte individuale si de realizare a amenajarilor aferente (strazi, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale).  
Strada propusa are urmatoarele caracteristici :
  - Platforma strazii = 7,20 m
  - Parte carosabila = 6.00 m (2x3,00 m / banda)
  - Trotuar stanga = 1.20 m;
  - Strada propusa se racordeaza la str. Soseaua Iasului cu raza de racordare de 7.00 m pe ambele parti conditionat de inscrierea in limita de proprietate.
  - Strada propusa s-a prevazut a fi incadrata cu borduri de 20 x 25 cm pe fundatie de beton de 15 x 30 cm, clasa C12/15 asezate denivelat. Trotuarul s-a prevazut cu borduri de incadrare de 10 x 15 cm pe fundatie de 10 x 20 cm asezate denivelat cu 6 cm fata de zona verde.
  - Pentru asigurarea fluentei auto și evitarea producerii accidentelor, s-a prevăzut semnalizarea rutiera verticală și orizontală in zona amplasamentului studiat, cu respectarea obligativitatii virajului la dreapta la iesirea in strada principala.
- *alee carosabila si pietonala cu traseu circular, in lungime de cca 304 m*, in continuarea caii de acces din Soseaua IASULUI, in parcela lotizata CAD 55132, care asigura accesul la cele 26 loturi de locuinte propuse, avand un profil transversal reglementat pentru strada de cat a III - a, cu urmatoarele caracteristici :
  - platforma strazii = 7.00 m
  - latime parte carosabila = 6.00 m
  - latimea unei benzi = 3.00 m
  - benzi de circulatie = 2
  - latime trotuar stanga = 1.00 m

- Strada din interiorul cvartalului propus s-a prevazut a fi incadrata cu borduri de 20 x25 cm asezate denivelat fata de sistemul rutier pe fundatie de beton de 15x30 cm. Trotuarele s-au prevazut a fi incadrate cu borduri de 10x15 cm asezate denivelat fata de zona verde cu 6 cm.
- in zonele de acces in loturile propuse pentru constructia de locuinte pot fi prevazute supralargiri ale caii de acces (1,50 m x 7 m), solutie care asigura suplimentar spatiu de retragere pentru depasirea vehiculelor;
- profilul transversal propus asigura gabaritele necesare mijloacelor auto de interventii in caz de necesitate, iar traseul circular din imobilul CAD 55132 asigura conditiilor de intoarcere a vehiculelor.

Suprafata cailor de acces si a amenajarilor aferente, propuse a fi infiintate in imobilul analizat, propusa pentru trecere in circulatie publica este estimata la 3052,91 mp (19,23% din suprafata totala a imobilelor care genereaza PUZ).

### **3.5.3. subzona pentru CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIARE - LOTURILE 2 ... 27 ORGANIZAREA LOTURILOR**

**ACCESURI** - carosabile si pietonale:

- in loturile pentru edificarea constructiilor de locuit, pentru asigurarea circulatiei, sunt prevazute alei semicarosabile. Amenajarea accesurilor in loturile propuse pentru constructia de locuinte pot prevedea si supralargirea alei de acces, solutie care suplimenteaza spatiul de retragere necesar pentru depasirea vehiculelor (2x7 m);
- In prelungirea accesului in lot, in partea frontala a cladirilor de locuit, se propune realizarea unei alei carosabile, cu posibilitatea de acces si la un posibil garaj ce va fi amplasat in zona edificabila ori la demisolul cladirii de locuit, cat si spatiul de parcare, in incinta lotului, pentru cel putin un autoturism.
- Accesul in cladirea de locuit este prevazut a fi asigurat in partea centrala a fatadei principale a cladirii de locuit, recomandat la +1,25 m fata de cota terenului natural (+1,05 fata de cota terenului sistematizat).

**AMPLASAMENTELE PROPUSE PENTRU CLADIRILE DE LOCUIT** sunt de regula in zona centrala a terenului, solutie prin care, cu respectarea Codului Civil, se asigura retrageri convenabile fata de limitele de proprietate.

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de **SPATII VERZI SI PLANTATE**, in solutia adoptate este desfasurata preponderent in zona perimetrala a lotului.

In solutia propusa de organizare a celor 26 loturi de amplasament pentru constructii de locuit, cu functionalitatea LMu1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban (functiune reglementata pentru UTR 59), se prevad urmatoorii indicatori:

- suprafata zonei rezidentiale	15875,00 mp
- edificabil	6,608.54 mp
- constructii (max.)	5,556.74 mp AC si, 11871,06 mp ADC
- circulatii	3052,91 mp
- spatii verzi si plantate	min. 6213,55 mp (suplimentata cu suprafetele neconstruite in loturi)

### **3.5.4. EDIFICABILUL PARCELEI**

Edificabilul parcelei reprezinta portiunea de teren pe care se pot amplasa constructiile propuse.

Avand in vedere configuratia particulara a parcelei, solutia adaptata pentru aceasta suprafata de teren prevede urmatoarele reglementari pentru cele 4 loturi de locuinte:

**RETRAGERI MINIME**



Avand in vedere configuratia planimetrica particulara a terenului, topografia acestuia cat si solutia adoptata pentru zona rezidentiala, amplasarea constructiilor este propusa a fi relativ in zona centrala a loturilor, situatie in care se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele loturilor:

- stradal       minim 5,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
- lateral       minim 2,00 m fata de limitele propuse ale loturilor;
  - \* exceptie pentru constructii cuplate cu amplasament pe loturi invecinate
  - \*\*cu acceptul notarial al vecinului amplasamentul poate fi la limita lotului
- posterior     minim 3,00 m fata de limitele propuse ale loturilor.

#### DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalele caracteristici ale constructiilor propuse pe loturile 2 ... 27

Investitiile propuse reprezinta construirea a unui corp de cladire/lot cu functionalitatea de locuinta unifamilara, cu amplasament de regula independent pe lot si, anexe gospodaresti aferente (garaj, magazine, foisor), pentru care sunt estimati urmasorii indicatori:

- suprafata construita la sol                medie 213,72 mp;
  - \*variabil raportat la suprafata lotului
- suprafata construit desfasurata        medie 456,58 mp;
  - \*variabil raportat la suprafata lotului
- regim de inaltime                            max 3 niveluri;
  - max. 10,00 m la streasina
  - \*masurat de la cota terenului sistematizat
- cota +/-0,00 (recomandat)                la +1,05 fata de cota terenului sistematizat.

#### SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Pentru realizarea constructiei propuse, se propune urmatorul sistem constructiv:

- infrastructura constructiei este tip fundatii continue sub pereți structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 și elevație din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistență a clădirii este alcatuita din zidarie portanta, cu samburi grinzi si plansee din beton armat, turnat monolit.
- inchiderile exterioare din zidarie de caramida de 25 cm grosime, cu protectie termica la exterior executata cu placi de vata minerala de 20 cm grosime.
- planșeul peste demisol, parter si peste etaj, este realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele direcții cu bare independente de tip PC 52;
- izolatiea termica a planșeului peste etaj, este prevazuta a fi executata in pod cu saltele de vata minerala de 20 cm grosime;
- acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat, in patru ape. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru asigurarea împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn ale planșeului și șarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și antiseptice. Elementele din lemn care intră în contact cu suprafețe de beton sau zidarie se vor proteja prin separarea cu straturi hidroizolante.
- streasina (cu capriori aparenti) de cca 90 cm latime
- invelitoare de tigla ceramica (sau tabla protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit
- pazie lemn, culoare maro mat sau negru antracit
- jgheaburi semirotonde, tabla maro mat sau antracit
- pazie de lemn la streasina, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat sau antracit;
- sunt prevăzute tencuieli de var ciment la pereții interiori, cu vopsitorii de var lavabil executate pe glet, iar pentru pereții exteriori, peste termosistem zugraveli exterioare

(culoare crem, crem deschis), cu granulatii diferite executate în campuri separate prin nuturi;

- în spatiile de circulatie sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică.
- în încăperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică si placaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
- în încăperile de locuit sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplarie exterioara este prevazuta a fi executata din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplarie interioara din lemn;
- în jurul clădirii se prevede, perimetral, se prevede executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
- sunt prevazute instalatii interioare de apa-canal, electrice, gaze naturale si termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.

### 3.5.5. ZONA AMENAJABILA A PARCELEI

Zona amenajabila a parcelei reprezinta suprafata de teren situata intre edificabilul parcelei si limitele parcelei.

Zona amenajabila a parcelei va fi utilizata strict, numai pentru amenajarile conexe necesare bunei functionari a locuintelor de pe parcela, si anume pentru : parcare, carosabil de incinta pentru acces la spatiul de parcare, trotuare si alei pietonale, platforma gospodareasca, spatii verzi cu rol de protectie si ambiental, imprejmui.

#### • PLATFORMA GOSPODAREASCA

Platforma (cu suprafata pavata) va fi utilizata pentru amplasarea pubelelor pentru deseuri menajere si deseuri reciclabile care se colecteaza selectiv.

Suprafata platformei va fi cca.5,0 mp, cu dimensiunile in plan de cca. 2,50 / 2,00 m

Platforma se amplaseaza in proximitatea accesului carosabil in parcela.

#### • SPATII VERZI

Se asigura spatii verzi cu rol de protectie si ambiental, in suprafata totala in zona rezidentiala de min. 6213,55 mp, cu o pondere de 39,14% din suprafata totala a zonei rezidentiale. Suprafata de spatii verzi va fi suplimentata cu suprafetele neconstruite din edificabilul loturilor.

Spatiile verzi sunt dispuse astfel :

- plantatii arboricole ornamentale si de protectie, la limitele e proprietate, in interiorul parcelei, cu arbori de talie medie si gard viu;
- spatii verzi cu rol ambiental, amenajate pe suprafetele de teren dintre constructii si caile de circulatie (carosabil si pietonal);

#### • IMPREJMUIRI

Imprejmuirea terenului se propune a fi facuta la limitele lotului propus si, executata cu amplasament in interiorul acestor limite astfel:

- pe latura catre caile de acces cu gard transparent de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice) si,
- pe celelalte laturi (lateral si posterior) cu gard opac de max 1,80 m inaltime.

Imprejmuirea pate fi suplimentata in interiorul loturilor cu gard verde (arbusti, h=60cm).

### 3.5.4. BILANT TERITORIAL

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	mp	%	mp	%
<b>suprafata totala teren</b>	<b>15,875.00</b>	<b>100.00</b>	<b>15,875.00</b>	<b>100.00</b>

<b>CAD 55132</b>	propr privata Oana [REDACTED]	15,000.00	94.49	15,000.00	94.49
<b>CAD 68594</b>	propr. privata [REDACTED] / servitute de trecere	875.00	5.51	875.00	5.51
<b>zona rezidentiala LMu1</b>	<b>circulatii</b> (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	<b>3,052.91</b>	<b>19.23</b>
	<b>edificabil</b>	0.00	0.00	<b>6,608.54</b>	<b>41.63</b>
	SC	0.00		5,556.74	
	SD	0.00		11,871.06	
	<b>spatii verzi si plantate</b> (min)	0.00	0.00	<b>6,213.55</b>	<b>39.14</b>
	<b>POT %</b> (pentru zona rezidentiala)	<b>0.00</b>		<b>35.00</b>	
	<b>CUT</b> (pentru zona rezidentiala)	<b>0.00</b>		<b>0.75</b>	

Bilantul teritorial in scris pe plansa "plansa 3 Reglementari urbanistice" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indicatori urbanistici care se incadreaza in prevederile stabilite prin PUG si prin documentatia urbanistica PUZ nr. 30 / 2007, aprobata cu HCL Botosani nr. 44 / 2008, pentru Unitatea Teritoriale de Referinta **UTR 59** pentru subzona functionala **LMu1**.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Solutia propusa pentru infiintarea noului obiectiv, are in vedere :

#### 1. Alimentare cu apa

Ca urmare a Avizului CTE NOVA APASERV nr. 3 / 25 03 2022, pentru asigurarea cu apa potabila a obiectivelor prevazute a fi realizate in zona se prevede infiintarea unui sistem local de alimentare si de distributie apa potabila alcatuit din:

- *retea de alimentare*, cu bransament contorizat la conducta PEHD 160 mm, retea edilitara publica existenta in profilul stradal, pe latura vestica a str. Soseaua Iasului (unde presiunea asigurata este de 0,5 bar) si traseu care subtraverseaza str. Soseaua Iasului (cca 16 m), continua in profilul stradal al caii de acces in zona (cca. 105 m), respectiv adiacent limitei de proprietate vestica a loturilor 2, 3, 4, pana la un rezervor pozat subteran intre loturile 4 si 5;
- *rezervor de stocare apa*, amplasat subteran, cu capacitate de 40 mc completat cu o statie de pompare aferenta;
- *retea de distributie*, cu traseu de cca 345 m in profilul transversal al caii de acces la loturile in zona, din care cu bransamente contorizate este asigurata alimentarea cu apa potabila fiecare din locuintele prevazut a construite in acst perimetru.

Reteaua de distributie alimenteaza si cei 4 hidranti exteriori, prevazuti a fi amplasati la intervale de maxim 80 m.

Bransamentele la loturile propuse vor fi compuse dintr-o conducta de de racord si un camin de bransament ce se va amplasa pe proprietate, la limita de proprietate.

Contorizarea consumurilor de apa, total pe zona, respectiv individual pentru fiecare consumator, va fi realizata in caminul de bransament. Caminul este o constructie dreptunghiulara, subterana, cu dimensiunile de 1,0 x 1,50 m cu peretii, radiatorul si placa din beton armat hidroizolat. Caminul va fi carosabil, izolat la exterior impotriva apelor freactice.

La dimensionarea si verificarea elementelor ce compun schema de alimentare cu apa s-au avut in vedere prevederile Normativului P66/2001 precum si prevederile STAS – urilor colaterale (SR 1343, 4165, 4163/1,2,3 etc).

## 2. Canalizare menajera

In coditiile stabilite prin Avizul CTE NOVA APASERV nr. 3 / 25 03 2022, pentru preluarea apelor uzate provenite de la obiectivelor prevazute a fi realizate in zona se prevede infiintarea unui sistem local de canalizare menajera alcatuit din:

Pentru preluarea apelor uzate menajer provenite de la consumatorii locali, este prevazuta infiintarea unui sistem local de canalizare locala, alcatuit din

- *retea de canalizare - colectoare*, cu traseu de cca. 360 m in profilul transversal al caii de acces propuse in zona parcelata prin care sunt preluate apele uzate menajer provenite de la locuintele propuse pentru a le directiona catre un camin de pompare (1) amplasat in zona cu cota cea mai coborata a terenului;
- *retea de canalizare - de evacuare prin pompare*, cu traseu de cca. 280 m de la caminul de pompare (1) din zona lotizata catre un camin de pompare (2) propus in zona de acces la str. Soseaua IASULUI, continuat apoi cu amplasament pe latura estica a str. Soseaua IASULUI (cca 485 m) din caminul de pompare (2) pana in zona LUKOIL;
- *retea de canalizare - de evacuare gravitationala*, cu traseu de cca. 620 m din zona LUKOIL pana la str. CODRULUI unde Avizul CTE NOVA APASERV asigura conditii de preluare in sistemul edilitar public.

## 3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin racordarea noilor obiective la reseaua urbana de distributie energie electrica existenta in profilul transversal al Soseaua IASULUI (cca 120 m), cu traseu pe latura estica a caii de acces, cu bransament contorizat la limita de proprietate si alimentare a consumatorilor cu o retea de incinta pozata subteran.

Distributia energiei electrice in cladire se va realiza prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare.

Distributia energiei electrice in cladire se va realiza prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare.

## 4. Alimentare cu gaz

Alimentare cu gaz se va realiza prin bransament la reseaua edilitara existenta in profilul transversal al str. Soseaua IASULUI si dezvoltarea unei distributii locale cu traseu subteran propus a fi realizata in profilul transversal al caii de acces propuse ;

## 5. Gospodarie comunala

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va controlat, selectiv în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, în baza unui contract de catre un operator specializat.

## 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 problemicii mediului.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 35% din total suprafata studiata ocupata de spatii verzi, iar la limitele de vecinatate a terenului studiat cu drumurile existente ori, cu proprietatile invecinate se prevede realizarea unor spatii verzi cu plantatie arboricola de protectie.

Odata cu realizarea interventiei urbanistice propusa zonei studiate este necesara si asigurarea utilitatilor aferente, respectiv alimentarea energie electrica, gaze naturale, apa si canalizarea.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate propuse pentru parcelele care genereaza PUZ sunt :

- teren intravilan (Cad. 55132), proprietate privata a initiatorului 15 000 mp
- teren intravilan (Cad. 68594), proprietate privata, cu servitute de trecere in favoarea imobilului cu nr. cadastral 55132 875 mp

Prin PUZ se propune:

- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice (22 loturi) pentru construire locuinte unifamilare, avand amplasament independent pe lot, cu regim mic de inaltime (pana la 10 m inaltime) 12822,09 mp
- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice riverane, propuse pentru a fi trecute in circulatie publica 3052,91 mp.

Suprafetele de teren aferente circulatiilor in zona lotizata cat si sistemele locale infiintate pentru alimentarea cu apa si de canalizare menajera, realizate cu cheltuiala investitorului, raman in proprietatea acestuia, investitorul urmand a asigura conditiile reglementate pentru administrare acestora

Realizarea obiectivului de "*PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE*" - *BOTOSANI, str. Soseaua IASULUI*, **nu implica alte modificari ale regimului juridic** al suprafetelor de teren studiate.

## 5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic, s-a facut in conditiile prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor - actualizata, a ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formulele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a "Hotararii pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism", adica HGR 525-96, precum si a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 15875 mp, din parcelele cadastrale CAD 55132 si CAD 55132, se propun:

- **mentinerea functionalitatii LMu1** - rezidentiala cu cladiri de tip urban cu regim mic de inaltime (pana la 10 m), cu urmatoarele subzone functionale:
  - **edificabil** pentru **26** constructii de locuit, unifamilare cu amplasament independent pe lot, avand suprafata de 6608,54 mp (41,63% din suprafata zonei rezidentiale), din care se estimeaza:
    - suprafata construita la sol 5556,74 mp;
    - suprafata construit desfasurata 11871,06 mp;
    - regim de inaltime max. 3 niveluri;  
max.10,00 m (la cornisa)  
de la cota terenului sistematizat

- cota +/-0,00 (recomandat la minim +1,05  
fata de cota terenului sistematizat
- **circulatie publica** (carosabil, pietonal si constructii aferente)  
3052,91 mp  
(19,23% din suprafata zonei rezidentiale),
- **spatii verzi si plantate**  
6213,55 mp  
(39,14% din suprafata zonei rezidentiale),
- **aprobarea indicatorilor urbanistici** propusi pentru acest amplasamentL
  - POT<sub>max</sub> 35,00%
  - CUT<sub>max</sub> 0,75

Costul lucrarilor de construire, de echipare cu utilitati ori de amenajare a teritoriului, pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitor, precum si pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de catre acesta

**SC CONCEPT SRL**  
**BOTOȘANI**

arh. Dan Octavian BOTEZ  
drept de semnatura urbanism C, D, E

martie 2022



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

# PUZ PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

BOTOSANI, str. Soseaua IASULUI

Regulamentul local de urbanism (RLU) afereant Planului urbanistic de zona (PUZ) - "PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" in BOTOȘANI, str. Soseaua IASULUI, este structurat 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 / 2000, cu alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

Terenul de amplasament, fara constructii existente, este situat intr-o zona de intravilan, neocupata de construcții, fiind invecinat cu noi constructii de locuit, institutii publice de interes general si de teritorii agricole de intravilan.

### I. DISPOZITII GENERALE

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

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, circulația internă, 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 destinației terenurilor pentru funcționalitatea urbanistica de - institutii si servicii de interes general, se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afereant PUZ institutii si servicii de interes general 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 inscrite 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 studiată.

## **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 juridic al 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
- Codul civil
- PUZ nr. 30 / 2007, aprobat cu HCL Botosani nr. 44 / 2008
- PUG BOTOȘANI
- Studiu geotehnic
- Studiu hidrogeologic

## **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, impreuna cu PUZ, prin Hotarare a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

- 3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:
- elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
    - lucrări de ameliorare a terenului în zona de amplasament;
    - rețele pentru apa potabilă, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
    - cai de acces / străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
  - autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică.
  - realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică și recepția acestora.
  - intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în proprietate publică.
- 3.4. Autorizația de funcționare a obiectivului se va emite numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ - PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE », se aplică pe teritoriul delimitat ca zona studiată în planul de Reglementări Urbanistice (plansa PUZ 03), ce face parte integrantă din prezentul regulament, suprafața de teren de 15875 mp, delimitat astfel:

### NORD-VEST

- 100,33 m, imobil CAD 68548 (clădire birouri P+1) și CAD 68595 (teren curți construcții neconstruite, proprietate privată Octavian Daniel PILA) și,
- 176,38 m, imobil proprietate privată Maria PAVEL, teren agricol neconstruit;

### NORD-EST

- 30,41 m, teren agricol neconstruit, proprietate privată și,
- 110,35 m, imobil CAD 62779, proprietate privată Eva Maria TURCANU, teren agricol neconstruit;

### SUD-EST

- 20,18 m, imobil CAD 65742, proprietate privată Alexandru FUNDUIANU, teren agricol neconstruit,
- 14,41 m, imobil CAD 58741, proprietate privată Claudia Marinela NECHITA, teren agricol neconstruit,
- 12,85 m, imobil CAD 62779, proprietate privată Eva Maria TURCANU, teren agricol neconstruit,
- 19,32 m, imobil CAD 66249, proprietate privată Florica SLAVIC, teren agricol neconstruit,
- 30,63 m, imobil proprietate privată Sergiu CURELARU, teren agricol neconstruit,
- 14,49 m, imobil CAD 55607, proprietate privată Vasile CONDREA (fosta proprietate a lui Petru SANDU), teren agricol neconstruit,
- 30,10 m, imobil proprietate privată Vasile și Petru SANDU, teren agricol neconstruit,
- 20,83 m, imobil CAD 55314, proprietate privată Maria LAZAR, teren agricol neconstruit și,

- 100,90 m, imobil CAD 58860, proprietate privata, teren cu cladirea de locuit in constructie;

#### SUD-VEST

- 18,55 m, imobil CAD 58860, proprietate privata, teren cu cladirea de locuit in constructie,
- 8,19 m, Soseaua IASULUI, cale de acces,
- 35,99 m, imobil CAD 68595, teren curti constructii neconstruit, proprietate privata Octavian Daniel PILA,
- 34,71 m, imobil proprietate privata SC Autoservice SRL.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, cu accesurile (carosabil și pietonal) asigurate din str. Soseaua IASULUI, pe calea de acces proprietate a riveranilor (CAD 68594, în care este constituită de servitutea de trecere în favoarea imobilului cu nr. cadastral 55132), cu bilanțul teritorial în situația existentă, după cum urmează:

<b>BILANT TERITORIAL / EXISTENT</b>		<b>constructii</b>	<b>teren</b>
<b>CAD</b>		<b>mp</b>	<b>mp</b>
<b>suprafata teren</b>			
proprietate privata Oana [REDACTAT]	<b>CAD 55132</b>	pasune	<b>0.00</b>
proprietate privata PILA D.		arabil (109 mp)	<b>15,000.00</b>
- servitute de trecere	<b>CAD 68594</b>	curti constructii (766 mp)	<b>0.00</b>
	din care:	intravilan	15,875.00
		extravilan	0.00
	<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>	<b>15,875.00</b>
		<b>POT %</b>	<b>0.00</b>
		<b>CUT</b>	<b>0.00</b>

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

Funcțiunea principală a zonei de amplasament, încadrat prin PUG Municipiul BOTOSANI aprobat în UTR nr 59 - "ILF" și, teritoriu introdus în intravilan urmând aprobării documentației urbanistice PUZ nr. 30 / 2007, aprobată cu HCL Botosani nr. 44 / 2008, este reglementat pentru funcțiunea dominantă LMu1 - exclusiv rezidențială cu locuințe de tip urban și funcțiuni complementare, până la 10 m înălțime.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

#### Art.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

Este permisă construcția de:

- locuinte unifamilare de tip urban, independente pe lot, cu regim mic de inaltime (pana la 10 m)
- spatii verzi si plantate, plantatii de protectie / aliniament
- parcaje, drumuri de acces si de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc functional zona fermei agricole
- imprejmuire teren

#### Art.4.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - a) birouri profesionale sau de afaceri;
  - b) servicii pentru afaceri;
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - a) producție, complementar activității de baza;
  - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, spatii de cazare personal;
  - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei.

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament, sau Plan 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 eventuale 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 domeniu public.

#### Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

#### Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor cu executarea lucrarilor de echipare edilitara si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de bugetul detinatorului de teren, inclusiv posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei.

### 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 existente) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea lucrarilor de construire.

## **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 OMS nr 119/2014 - amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru incaperi de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,50 h/zi.

### **Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea cerintelor de asigurare a securitatii circulatiei publice.

### **Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minim 5,00 m fata de limita de proprietate stradala catre calea de acces.

### **Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.**

a) La amplasarea constructiilor se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate/loturilor:

- fata de limitele aleilor carosabile din interiorul zonei parcelate de minim 5,00 m;
- fata de limitele laterale a lotului de minim 2,00 m;
- fata de limitele posterioare a loturilor de minim 3,00 m.

b) Sunt permise cladiri de locuit cu amplasament in cuplaj pe loturi invecinate, caz in care distanta acestora fata de limitele laterale, pe care nu le ating, va fi de minim 10 cm (rost de cuplaj). In cazul constructiilor cuplate se recomanda ca proiectarea si executia sa fie corelata.

c) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte si anexe gospodaresti a constructiilor pentru: spatii de productie industriala ori pentru cresterea animalelor.

## **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 (pietonal si carosabil) 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 autospecialelor 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, dimensionate potrivit importantei destinatiei constructiilor

b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

## **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, gaze naturale si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (put forat echipat cu hidrofor, respectiv bazin vidanjabil / fosa septica pentru preluarea apelor uzate), echipamente cu caracter temporar, pana la realizarea retelelor edilitare publice.

#### Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

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

#### Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele 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, energie electrica, gaze naturale) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, acestea 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 la canalele existente.
- 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 reseaua de canalizare pluviala a drumurilor publice.

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

#### Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului, in cazul parcelarilor, vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi si accesuri la acestea, pietre, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 320 mp pentru constructii izolate sau cuplate si cu un front la calea de acces de minim 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor 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, functional cat si al sistematizarii pe verticala.

#### Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de:

- 3 niveluri;
- H max. streasina/atic 10,0 m (raportat la cota terenului sistematizat la intrarea principala).

#### 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 recomandate pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru nature, in general culori armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanata.
- 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. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.).

P.O.T. - este de maxim 35,00%

C.U.T. – este de maxim 0,75

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, parcaje, imprejuriri**

### **Art.10.1. PARCAJE**

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor 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.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) 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**

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila. Arborii se vor planta la min. 2 m fata de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 35% din suprafata lotului.
- d) 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**

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului propus vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) La limitele de vecinatate (constructii de locuit) se vor realiza imprejmuiuri netransparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- c) La limitele stradale, cu amplasament in interiorul parcelei, se vor realiza imprejmuiuri transparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 1.80 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
- d) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE**

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

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

Terenul studiat pentru " PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" cu functionalitatea urbanistica **LMu1** – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip urban cu echipare de tip urban, cu inaltime de maxim 10 m (P, P+1, P+2), cuprinde urmatoarele subzone functionale si, anume:

- subzona pentru implantare constructii de locuit unifamiliare independente pe lot;
- subzona circulatii (alei carosabile, alei pietonale drumuri si platforme de parcare);
- subzona spatii verzi si plantate: arbori, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate.

## 2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studziata este *LMu1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip urban cu echipare de tip urban (pana la 10 m inaltime)*, inclusiv dotarile aferente acesteia.

## 3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii dominante, zona poate cuprinde si functiuni complementare.

- mici spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, spatii medicale, pentru invatamant, pt. cultura si sport;
- plantatii de protectie;
- echipamente tehnico – edilitare

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>existent</b>		<b>propus</b>	
		mp	%	mp	%
<b>suprafata totala teren</b>		<b>15,875.00</b>	<b>100.00</b>	<b>15,875.00</b>	<b>100.00</b>
<b>CAD 55132</b>	propr privata Oana	15,000.00	94.49	15,000.00	94.49
<b>CAD 68594</b>	propr. privata PILA D. / servitute de trecere	875.00	5.51	875.00	5.51
<b>zona rezidentiala LMu1</b>	<b>circulatii</b> (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	<b>3,052.91</b>	<b>19.23</b>
	<b>edificabil</b>	0.00	0.00	<b>6,608.54</b>	<b>41.63</b>
	SC	0.00		5,556.74	
	SD	0.00		11,871.06	
	<b>spatii verzi si plantate</b> (min)	0.00	0.00	<b>6,213.55</b>	<b>39.14</b>
	<b>POT %</b> (pentru zona rezidentiala)	<b>0.00</b>		<b>35.00</b>	
<b>CUT</b> (pentru zona rezidentiala)	<b>0.00</b>		<b>0.75</b>		

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de

"PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE "

- BOTOSANI, Soseaua IASULUI nr. 13 A, CAD/CF 55132 si 68594

15875 mp, alcatuit din parcelele cadastrale CAD 55132 (15000 mp) si CAD 68594 (875 mp), se reglementeaza:

- **mentinerea functionalitatii LMu1** - rezidentiala cu cladiri de tip urban cu regim mic de inaltime (pana la 10 m), cu urmatoarele subzone functionale:
    - **edificabil** pentru **26** constructii de locuit, unfamilare cu amplasament independent pe lot, avand suprafata de 6608,54 mp (41,63% din suprafata zonei rezidentiale), din care se estimeaza:
      - suprafata construita la sol 5556,74 mp;
      - suprafata construit desfasurata 11871,06 mp;
      - regim de inaltime max. 3 niveluri;  
max.10,00 m (cornisa/atic)  
de la cota terenului sistematizat
    - cota +/-0,00 (recomandat la minim +1,05  
fata de cota terenului sistematizat
  - **circulatii** (carosabil, pietonal si constructii aferente) 3052,91 mp  
(19,23% din suprafata zonei rezidentiale),
  - **spatii verzi si plantate** 6213,55 mp  
(39,14% din suprafata zonei rezidentiale),
- **aprobarea indicatorilor urbanistici** propusi pentru acest amplasamentL
  - POT<sub>max</sub> 35,00%
  - CUT<sub>max</sub> 0,75

Zona studiata, urmare aprobarii in conditiile reglementate legal de catre autoritatile locale va fi inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta : **LMu1 - exclusiv rezidentiala (locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime si functiuni complementare)** pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

Costul lucrarilor de construire, de echipare cu utilitati ori de amenajare a teritoriului, pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitor, precum si pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de catre acesta

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 aceasta zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

---

## **SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**

arh. Dan Octavian BOTEZ  
drept de semnatura urbanism C, D, E