



SOCIETATEA COMERCIALA

**P** **ROIECT**  
**B** **OTOSANI**

S.R.L.

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

Membri fondatori:

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

Proiect nr. 2704 din 2022

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN  
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE  
LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II)  
SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI**



Denumirea obiectului de investiții	Plan Urbanistic Zonal <b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>
Amplasament	Str. Soseaua Iasului Mun. Botoșani, jud. Botoșani Nr. Cad. și CF 68954 (extravilan) si 63551 (intravilan)
Titularul/beneficiarul investiției	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI</b> <i>Piata Revolutiei nr. 1, mun. Botosani, jud. Botosani</i>
Proiectant general	<b>S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.</b> <i>Str. Cuza Vodă nr. 2, sc. F, mezanin, mun. Botoșani, jud. Botoșani</i>
Data elaborării	Anul 2022



SOCIETATEA COMERCIALA  
**P**ROIECT  
**B**OTOSANI  
S.R.L.

**INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI**

Proiect nr.  
2704/2022  
Faza P.U.Z.


## **BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

### **A. PIESE SCRISE**

1. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.
2. REGULAMENT DE URBANISM aferent P.U.Z.
  - Proiectant general S.C. PROIECT BOTOSANI S.R.L.  
arh. urb. TULBURE Mihai
3. STUDII
  - Ridicare topografică – ing. ANTON Ioana  
Proces verbal de recepție cu viza O.C.P.I. nr. 3613 / 2021
  - Studiu geotehnic – S.C. INFRATECH CONSTRUCT S.R.L., ing. VOICU Eduard  
Referat verificare la cerința Af. nr. 1207 / 18.10.2021  
Verificator: Dr. ing. CHIRILĂ P. Daniela Elena
4. ACTE DE PROPRIETATE, AVIZE
  - Hotărârea de Guvern nr. 96 din 12.02.2014
  - Extras de Carte Funciară
  - Aviz Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
  - aviz Direcția Județeană pentru Cultură Botoșani
  - aviz I. S. U. „Nicolae Iorga” Botoșani
  - aviz Agenția pentru Protecția Mediului Botoșani
  - aviz Direcția de Sănătate Publică Botoșani
  - aviz Delgaz Grid S.A. electrice
  - aviz Delgaz Grid S.A. gaze naturale
  - aviz Nova ApaServ
  - aviz Poliția Rutieră Botoșani
  - aviz Comisia de sistematizare a Circulației
  - aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
  - aviz Serviciul Roman de Informații
  - aviz Ministerul Administrației și Internelor
  - aviz Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General
  - aviz Consiliul Județean Botoșani

### **B. PIESE DESENATE**

- A 00 – Încadrare în zonă
- A 01 – Plan de încadrare în teritoriu (pe planșa P.U.G. Botoșani existent)
- A 02 – Situația existentă
- A 03 – Reglementări urbanistice
- A 04 – Reglementări echipare edilitară
- A 05 – Proprietatea asupra terenurilor

	<b>SOCIETATEA COMERCIALA</b> <b>PROIECT</b> <b>BOTOSANI</b> S.R.L.	<b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
---	---	---	---

## CAP.1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectului de investiții	Plan Urbanistic Zonal <b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>
Amplasament	Str. Soseaua Iasului Mun. Botoșani, jud. Botoșani Nr. Cad. și CF 68954 (extravilan) si 63551 (intravilan)
Titularul investiției	<b>PRIMARIA MUNCUPIULUI BOTOSANI</b> <i>Piata Revolutiei nr. 1, mun. Botosani, jud. Botosani</i>
Beneficiarul studiului	<b>PRIMĂRIA MUNCUPIULUI BOTOȘANI</b>
Proiectant general	<b>S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.</b> <i>Str. Cuza Vodă nr. 2,sc. F, mezanin, mun. Botoșani, jud. Botoșani</i>
Data elaborării	Februarie 2022

### 1.2. Obiectul studiului

Obiectivul prezentei documentații constă în studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în extravilanul municipiului Botoșani, jud. Botoșani, în scopul construirii unui imobil cu funcțiunea de creșă.


Acest studiu a fost întocmit având la bază:

Tema de proiectare: tema program de amenajare și soluționare urbanistică a parcelei studiate, cu funcțiunea de locuire, compatibilă cu cerințele din P.U.G..

Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani cu nr. 750 din 08.10.2022.

### 1.3. Surse documentare

În vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal s-a studiat „Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, H.G.R. nr. 525/1996, prevederile Codului Civil, Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria municipiului Botoșani cu nr. 750 din 08.10.2022, precum și studiile întocmite pentru acest proiect: studiul topografic și studiul geotehnic.

 <p>SOCIETATEA COMERCIALĂ <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
--	--	--

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost efectuate consultări cu organismele teritoriale interesate, fiind o investiție cuprinsă în Programul de Dezvoltare al MDLPA (Ministerul Dezvoltării) nu s-a emis Aviz de Oportunitate.


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

- Plan Urbanistic General – Botoșani (P.U.G.B.) și
- Regulament Local de Urbanism – Botoșani (R.L.U.B.);
- Legea nr. 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului-Cadru PUZ, G.M.-010-2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/16.08.2000;
- H.G. 525/1996 – pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/91 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014, cu modificările survenite prin Ordinul 1378 din 30 oct 2018;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism – Indicativ G.M. 008-2000;
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Prevederile Codului Civil;
- Normativ privind proiectarea creșelor NP-022-2021, Ordinul MDLPA 749 din 02.06.2021;
- H.G. nr. 1252/2012 privind aprobarea Metodologiei de organizare și funcționare a creșelor și a altor unități de educație timpurie antepreșcolară;
- OMS nr. 1456/2020 pentru aprobarea Normelor de igienă din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, care reglementează igiena unităților de învățământ antepreșcolar;
- Legea nr. 422/2001 Privind protejarea monumentelor istorice.

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

### ***2.1. Evoluția zonei***

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

	<b>SOCIETATEA COMERCIALĂ</b> <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.	<b>INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CREȘE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
---	---	---	---

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în extravilanul a Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate, în zona limitrofă UTR 60 – Cimitirul Evreiesc, în proximitatea unei artere importante a orașului – Șoseaua Iașului.

În vecinătatea amplasamentului se află Unitatea Militară, Cimitirul Evreiesc și o mică zonă cu locuințe private P+1 și P (toate aflate în intravilan UTR 60).

## **2.2. Încadrare în localitate**

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosința actuală de TEREN CURȚI CONSTRUCȚII este situat:

- În extravilanul municipiului Botoșani și parțial în intravilan;
- În vecinătatea UTR 60 Cimitirul Evreiesc;
- Terenul a aparținut Unității Militare ca teren pentru instrucție militară și a fost preluat de Primăria Municipiului Botoșani prin Protocolul nr. 10023 din 15.04.2014 încheiat cu Ministerul Apărării Naționale și aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 96 din 12.02.2014.

Zona și amplasamentul – teritoriul (parcele de referință) supus studiului de față are suprafața totală  $S = 13.560,00$  mp.

Terenul din amplasament:


- Platou, cu panta generală ușor descendentă pe direcția sud-vest;
- Teren curți construcții cu un edificiu – Corp C2 ce necesită a fi demolat;
- Deține acces direct din str. Șoseaua Iașului.

Amplasamentul studiat este compatibil cu vecinătatea U.T.R. nr. 60 – Cimitirul Evreiesc, se află într-o zonă de dezvoltare conform P.U.G. și R.L.U. Botoșani. Funcțiunea dominantă constă în TAG dar terenul aparținând armatei a fost înregistrat cu funcțiunea curți construcții.

*În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent are următoarele caracteristici:*

- Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+M, P+1E;
- O pondere semnificativă pe parcelele învecinate o reprezintă Unitatea Militară și Cimitirul Evreiesc.
- Fondul construit existent este reprezentat prin locuințe P, P+M și spații comerciale.
- Echiparea tehnico-edilitară existentă:
  - Rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
  - Rețea publică de alimentare cu apă și canalizare;
  - Rețea publică pentru distribuție gaze naturale;
  - Transport urban;
  - Salubritate.



	<b>SOCIETATEA COMERCIALA</b> <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.	<b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAU A IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
---	---	--	---

*Vecinătăți amplasament:*

- NORD – teren proprietate privată – [REDACTED] locuință P+M – CF 55579;
- teren proprietate privată – S.C. AGRITEHNICA SERVICE S.R.L. spațiu comercial – CF 55014;
- teren domeniul public privat Primăria Municipiului Botosani;
- EST – teren fără construcții existente, domeniul public aflat în administrarea primăriei Municipiului Botoșani – CF 68955, CF 63551;
- SUD – teren fără construcții existente, domeniul public aflat în administrarea primăriei Municipiului Botoșani – CF 68955;
- VEST – teren fără construcții existente, domeniul public aflat în administrarea Unității Militare – CF 62139; Cimitirul Evreiesc

*Potențialul amplasamentului:*

- Terenul va deveni liber de construcții prin demolarea corpului C2 existent;
- Există toate condițiile geotehnice pentru realizare construcției P, ca urmare a studiului geotehnic efectuat;
- Există toate condițiile tehnice care să permită realizarea de construcții cu echipare tehnico-edilitară de tip urban;
- Tendințe: odată cu extinderea unor funcțiuni publice funcțiunea dominantă a zonei poate deveni IS.

**2.3. Elemente ale cadrului natural**


- Structura geomorfologică, relieful, hidrologia

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

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

- Clima

Municipiul Botosani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific). Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA <b>PROIECT</b> <b>BOTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
---	--	--	--

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

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

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

- Condiții geotehnice

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

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- sol vegetal;
- argila prafoasă nisipoasă maronie cu plasticitate mare plastic vârtoasă spre tare cu trecere în argilă cu filme de nisip cu plasticitate mijlocie plastic vârtoasă;

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată.

- Adâncimea de îngheț

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

- Zonarea seismică

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

- accelerația terenului  $a_g = 0,20g$ ;
- perioadă de control  $TC = 0,7$  sec.

- Riscuri naturale

Zona ce face obiectul P.U.Z. nu este expusă unor riscuri naturale.

- Peisaj


Terenul este lipsit de construcții iar suprafața lui este acoperită de vegetație spontană haotică (buruieni) ce oferă o imagine dezolantă zonei studiate.

## **2.4. Circulația**

Circulația în zonă se realizează pe str. Șoseaua Iașului. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- Circulații pietonale:
  - de tranzit;
  - pentru riverani.
- Circulații carosabile:
  - de tranzit;
  - generată de funcțiunile din zonă.

Profilul transversal al străzii Șoseaua Iașului se încadrează în categoria de drum național.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALĂ <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAU A IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
---	--	---	--

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul se află în domeniul public aflat în administrarea Primăriei Municipiului Botoșani, inițiatora a acestui proiect.

Teren este dobândit prin Protocol 10023 încheiat la data de 15.04.2014 între Consiliul Local Botoșani și Ministerul Apărării Naționale și aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 96 din 12.02.2014.

Indici urbanistici existenți: POT = 0,09%, CUT = 0,0009.

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- a. Domeniu public privat al Primăriei Municipiului Botoșani – categoria străzi, terenuri, instituții;
- b. Proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice – cu terenuri curți construcții în intravilan;
- c. Domeniul public al statului român aflat în administrarea Consiliului Local Botoșani – teren curți construcții în extravilan, neconstruit.

## **2.6. Echiparea tehnico-edilitară**

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

- a. Alimentarea cu apă  
Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă;
- b. Canalizare pluvială  
Zona studiată dispune de rețea publică de canalizare pluvială în zonă;
- c. Rețele pentru energie electrică  
Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu energie;
- d. Rețele pentru termoficare  
Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru transport agent termic;
- e. Alimentarea cu gaze naturale  
Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale;
- f. Rețea publică de telefonie  
Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie.


## **2.7. Probleme de mediu**

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

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul local de urbanism pentru construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, nu mai puțin de 10% din suprafața terenului.



	<b>SOCIETATEA COMERCIALĂ</b> <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.	<b>INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
---	---	---	---

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containerele specializate amplasate în zona studiată și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului. Având în vedere specificul medical zona containerelor va fi securizată.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este domeniul public al statului român aflat în administrarea Primăriei Municipiului Botoșani.

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

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil investiția pe care o doresc investitorii va fi o construcție cu funcțiunea de creșă cu regim de înălțime Parter.

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

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

Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ – în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 13560,00 mp.

Prin documentația prezentă se va putea reglementa regimul terenului în context cu P.U.G. și R.L.U. Botoșani, astfel încât să se poată clarifica:

- funcțiunea teritoriului;
- condiții de conformare a funcțiunii de învățământ ISi și locuire;
- determinarea regulilor de constructibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale;
- trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Pe zona analizată au fost efectuate următoarele studii:

- Studiul topografic ce cuprinde planul topografic cu amplasamentele reperelor, liste cu reperi în sistem de referință național - conform anexă la prezenta documentație.
- Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, fișele cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare - conform anexă la prezenta documentație.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea schimbării regimului terenului cât și funcționalitatea acestuia pentru investiția propusă.



SOCIETATEA COMERCIALA  
**P**ROIECT  
**B**OTOSANI  
S.R.L.

INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAU IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI

Proiect nr.  
2704/2022  
Faza P.U.Z.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Botosani

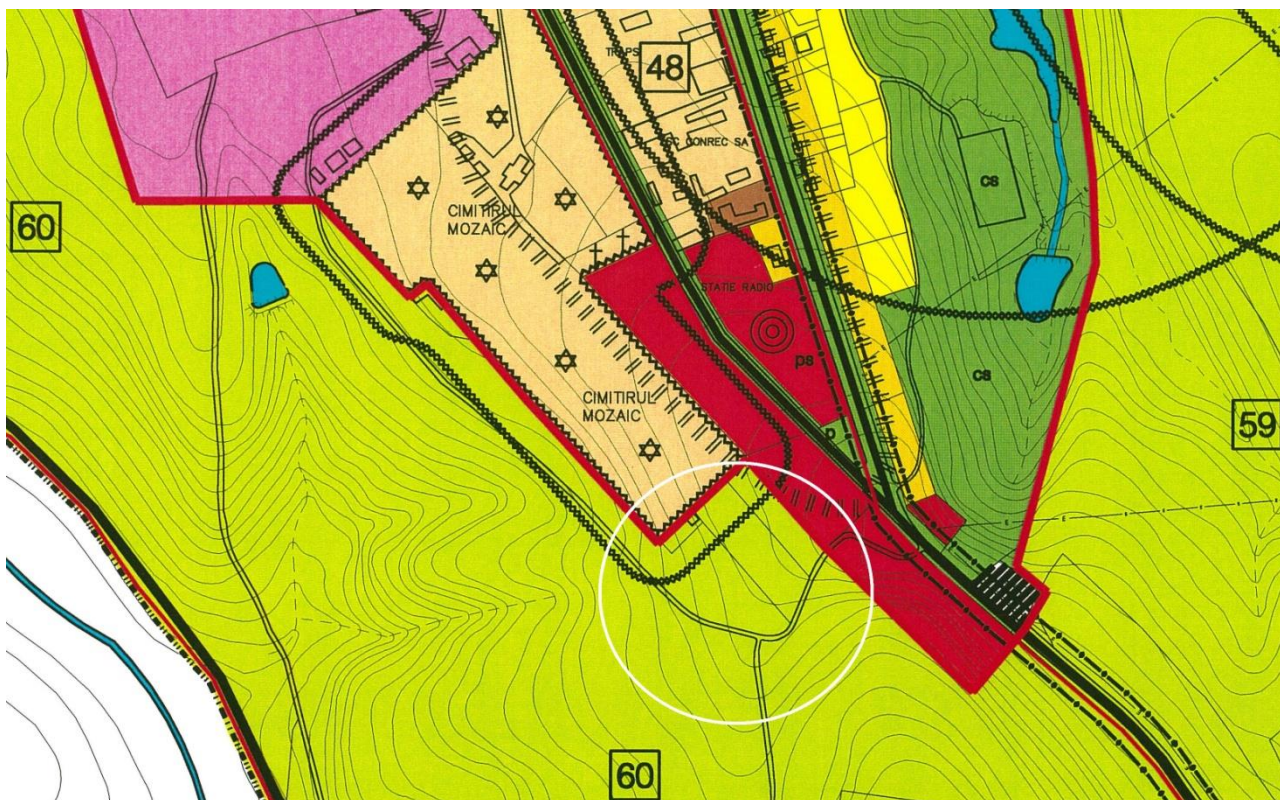
Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin CF 68954 categoria de folosință curți construcții. Terenul este liber de orice sarcini, excepție existența unei construcții anexă (fost turn de control al terenului de antrenament al armatei) în suprafață de 12 mp.

U.T.R. 60 are denumirea de Cimitirul Evreiesc, iar Unitatea Militara 01189 definește funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului, S (în intravilan) și TAG (în extravilan). Prin realizarea documentației urbanistice P.U.Z. nu este diminuată funcțiunea cimitirului, zona studiată nu se învecinează direct cu acesta.

Funcțiuni complementare admise în zonă: pentru teritoriul intravilan: IS, LMu1, LMu2, Pp, GC+TE, CCr, CD; iar pentru teritoriul extravilan: LMrf, A, GC+TE, CCr, TAG, TA, CD.


Funcțiuni interzise în zonă: pentru teritoriul intravilan: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2, I1, I2, A, CCf; iar pentru teritoriul extravilan: IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, Llu1, Llu2, I1, I2, Pcs, CCf, S.

Zona de impozitare – „C”.



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

- a. Corelarea prezentei documentației urbanistice cu Planul Urbanistic General al municipiului Botosani prin respectarea condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 750 din 08.10.2021 și R.L.U. aferent P.U.G. Botosani;

	<p>SOCIETATEA COMERCIALĂ <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
---	--	--	--

- b. Asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă respectând indiciii urbanistici;
- c. Clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent și a compatibilității funcționale propuse ISÎ conform permisiunilor prevăzute în R.L.U. aferent P.U.G. Botoșani.

În temeiul documentație de urbanism P.U.G. și R.L.U. Botoșani aferent aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu cerințele U.T.R. nr. 60 în baza analizei făcute prin documentația de față, corelat cu informațiile și datele despre amplasament este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- Propunerea funcționalității de ISÎ – construcții de învățământ, LI – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,0 m.) și CCr – căi de comunicație rutieră și pietonală și construcții aferente;
- A asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerație a vecinilor imediați și a caracterului general al zonei;
- A asigura dimensiunile conform R.G.U. nr. 525/1996;
- Amplasarea în interiorul parcelei cât și față de construcțiile vecine;
- Procentul de ocupare al terenurilor;
- A sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și a Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Ținând cont de lucrările propuse este obligatoriu a se asigura o suprafață de 10% de spații verzi și plantate. Prin soluția propusă de proiectant rezultă o suprafață verde în valoare de 67,94% din suprafața terenului, reprezentată de plantații decorative (arbori, flori, gazon).

### **3.4. Modernizarea circulației**

Se propune amenajarea unui acces carosabil la str. Șoseaua Iașului.

În incinta studiată se vor amenaja: platformă carosabilă de acces la locuri de parcare propuse, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. Anexa 5 art. 5.7.1 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

Sunt asigurate un număr de 21 locuri de parcare, număr ce respectă H.G. nr. 525/1996 anexa 5 art. 5.6.1 care prevede 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Circulațiile carosabile și parcajele organizate în interiorul parcelei, se vor amplasa având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru terenul cu CF 68954, în suprafață totală de 13.560,00 mp și ținând cont de intențiile investitorilor –





SOCIETATEA COMERCIALA  
**P**ROIECT  
**B**OTOSANI  
S.R.L.

**INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI**

Proiect nr.  
2704/2022  
Faza P.U.Z.

proprietari se propune **INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI.**

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către CNI – Compania Națională de Investiții, autoritatea publică locală realizând căile de comunicație, parcaje, spațiile verzi și asigurarea cu utilitățile necesare funcționării investiției.

De comun acord cu inițiatorul prezentului studiu s-au propus următoarele criterii de organizare pe amplasament:

- Zonificarea funcțională a terenului;
- Sistemizarea incintei;
- Stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte Codul Civil, Legislația specifică în domeniul construcțiilor și R.L.U.B. al P.U.G. Botoșani;
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T. și C.U.T., număr de niveluri întregi, regim de înălțime;
- Modul în care se poate asigura infrastructura tehnico-edilitară corespunzătoare funcțiilor noi propuse.

a. Destinația parcelei – zonificare:

- Funcțiune propusă: ISî – construcții de învățământ, LI – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,0 m.) și CCr – căi de comunicație rutieră și pietonală și construcții aferente.

b. Reglementări urbanistice:

- Bilanț teritorial 13.560,00 mp – parcela de referință.
- Construcții propuse: IMOBIL CU DESTINAȚIA CREȘĂ.
- Căi de acces propuse: alei carosabile de incintă cu platformă auto acces și locuri de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici, alei pietonale, platforme acces imobil, trotuare de protecție, din str. Șoseaua Iașului.

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.				
Str. Șoseaua Iașului nr. fn, mun. Botoșani, jud. Botoșani				
ETAPA I				
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT E/P	
Suprafața totală teren	13.560,0 mp	13.560,0 mp	100 %	100 %
Suprafata construita Ac	12,0 mp	1.766 mp	0,09 %	13.02 %
Alei și trotuare pietonale	0 mp	1.256 mp	0 %	9.26 %
Alei carosabile, parcaje	0 mp	1.200 mp	0 %	8.85 %
Spații verzi	0 mp	9.338 mp	0 %	68.87 %
POT existent = 0,09 %		POT propus = 30%		
CUT existent = 0,0009		CUT propus = 0,9		



SOCIETATEA COMERCIALĂ  
**PROIECT**  
**BOTOȘANI**  
S.R.L.

**INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI**

Proiect nr.  
2704/2022  
Faza P.U.Z.

ETAPA II				
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT E/P	
Suprafața totală teren	16.768,0 mp	16.768,0 mp	100 %	100 %
Suprafata construita Ac	0,0 mp	1.417 mp	0,00 %	8.45 %
Alei carosabile, parcaje, trotuare și alei pietonale	0 mp	9.266 mp	0 %	55.26 %
Spații verzi	0 mp	6.085 mp	0 %	36.29 %
POT existent = 0,0 %		POT propus = 30%		
CUT existent = 0,00		CUT propus = 0,9		

### 3.5.1. Regim de înălțime propus

- Construcție durabilă de importanță normală C;
- Clasa de importanță și expunere la cutremur a III-a;
- Gradul de rezistență la foc I;
- H streășină maxim = 12,00 m;
- H nivel = 2,8 m;
- H maxim = 15,00 m.

### 3.5.2. Regim de aliniere propus


Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale astfel:

- NORD – 3,00 m;
- EST – 6,00 m;
- SUD – 8,20 m;
- VEST – 12,00 m.
- Condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor cuprinse în R.L.U. Botoșani pentru funcțiunile ISi;
- În cazul în care nu se respectă distanțele minime se vor obține acorduri de la vecinii direct afectați;
- Se va păstra o distanță de 10,00 m din axul drumului care va deservi drept zonă de protecție a acestuia;
- Distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art. 22, P118/1-2013);
- Distanțelor minime din Codul Civil.

### 3.5.3. Modul de utilizare al terenului



	<p>SOCIETATEA COMERCIALA <b>PROIECT</b> <b>BOTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
---	--	--	--

POT maxim = 30%.

CUT maxim = 0,9.

Nr. nivele = 3.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea cu apă

- Pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din Șoseaua Iașului.
- Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
- Proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați.

Canalizare

- Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1,5 metri față de clădire.
- Apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă (Șoseaua Iașului), cu ajutorul unei stații de pompare.
- În viitor tot ansamblul de locuințe va fi racordat la stația de epurare care va fi executată pe râul Dresleuca împreună cu comuna Curtești.

Alimentarea cu energie electrică

- Rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar destinației spațiului construit.
- În zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public.
- Obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă.
- Rețelele se realizează cu cabluri subterane.

Alimentarea cu căldură


- Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze de la Șoseaua Iașului.

Telecomunicații

- Se prevede racordarea la rețelele mobile.

Gospodărie comunală

- Sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale.
- Se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
---	--	--	--

### **3.7. Protecția mediului**

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

Protecția apelor – evacuarea apelor uzate rezultate se va realiza prin colectarea printr-o canalizare internă ce va fi dirijată în rețeaua existentă.

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

Protecția solului și a subsolului – funcțiunea nu produce noxe care să polueze solul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice – nu vor fi afectate flora, fauna, terestră sau acvatică, monumente ale naturii/ arii protejate; vor fi amenajate în incinta parcelelor spații verzi, alei pavate, pomi ornamentali și fructiferi.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament – deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spațiul special amenajat existent în zona studiată în cadrul P.U.Z. cu acces carosabil și se vor transporta de operatorul autorizat. Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.

Se vor propune măsuri imediate pentru scurgerea apelor meteorice prin: sistematizarea verticală propusă pentru teren, drumuri, etc.

Zona de studiu nu prezintă factor de risc natural.

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

Conform:

1. LEGE Nr. 255/2010 din 14 decembrie 2010 (actualizată) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local art.1. li. j)- sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

- **lucrări de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională, pentru construcții administrative, sociale și culturale, de sănătate, învățământ și sport, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora;**

2. LEGE NR. 114/1996 Lucrările privind clădirile și terenurile necesare pentru construirea de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu excepția caselor de vacanță, sunt de utilitate publică.

Creșa este un serviciu public (sau privat), care face parte din sistemul național de învățământ preuniversitar și care are misiunea de a oferi, pe timpul zilei, servicii integrate de educație, îngrijire și supraveghere copiilor de vârstă antepreșcolară, cu vârste cuprinse între 11 luni și 3 ani.

Pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse prin documentație (creșă- etapa I și locuințe sociale etapa II), se propune exproprierea unui teren aflat în proprietate privată a S.C. Agritehnica Service SRL si improprietărirea acestuia cu un teren aflat în partea de nord a amplasamentului studiat ( schimb de terenuri) – conf. planșei reglementări urbanistice A03.

Profilele stradale existente și propuse permit amplasarea infrastructurii rețelelor de utilități.



SOCIETATEA COMERCIALA  
**P ROIECT**  
**B OTOSANI**  
S.R.L.

**INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI**

Proiect nr.  
2704/2022  
Faza P.U.Z.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	Național	Județean	Local
<b>Instituții publice și servicii</b>			
1. Creșa propusă prin PUZ			X
<b>Căi de comunicație</b>			
1. Str. Șoseaua Iașului			X
2. Linii electrice aeriene			X

#### **CAP.4. MĂSURI ÎN CONTINUAREA STADIULUI DE FUNDAMENTARE**

**4.1.** Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural-constructiv cât și a gradului de utilizare a zonei.

**4.2.** P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit lotizarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. Botoșani. Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează amplasarea de construcții noi.

**4.3.** Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată până la preluarea acestora în P.U.G și R.L.U. Botoșani.

**4.4.** Se va respecta procedura de consultarea a populației: Legea nr. 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

**4.5.** BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este Administrația Teritorială, devenind bun public după aprobarea în Consiliul Local și preluarea obiectivului de la CNI.

**4.6.** P.U.Z. și R.L.U. odată aprobate reprezintă DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.

Întocmit,  
Arh. Urb. Tulbure Mihai



SOCIETATEA COMERCIALA  
**P ROIECT**  
**B OTOSANI**  
S.R.L.

**INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI**

Proiect nr.  
2704/2022  
Faza P.U.Z.

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

*aferent*

**INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.


## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. a localității, cu scopul de asigurare a imaginii și dezvoltării urbane și a bunei funcționalități a zonei, corelat cu U.T.R.-urile învecinate, specificate prin P.U.G.

Propunerea de zonificare în scopul construirii creșei și celor trei tronsoane de blocuri de locuit se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z. va face parte din intravilanul municipiului Botoșani – U.T.R. 60.

### **1. Rolul Regulamentului local de urbanism.**

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAU A IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
---	--	---	--

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitând, detaliind, întărind reglementările din P.U.Z..

1.2. Este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani (piese scrise și desenate).

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care acesta nu contravine prevederilor R.G.U.. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit al R.L.U. aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

## **2. Baza legală a elaborării.**

2.1. Baza legală a elaborării este constituită din:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 modificat și completat ulterior.
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată ulterior.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Regulamentul local aferent P.U.G. al municipiului Botoșani aprobat prin H.C.L. nr. 180 din 25 noiembrie 1999.
- În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.


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

3.1. Odată aprobat, P.U.Z.+R.L.U. aferent, prin Hotărârea Consiliul Local, acesta constituie act de autoritate a administrației publice locale.

3.2. R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care fac obiectul prezentului P.U.Z. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

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



 <p>SOCIETATEA COMERCIALA <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAU A IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
--	---	--


## **TERENURILOR**

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

- 4.1. Terenuri curți construcții în intravilan  
Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin CF 68954 categoria de folosință curți construcții. Terenul este liber de orice sarcini.
- 4.2. Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate  
P.U.Z. propus nu se află situat în zone natural protejate iar amplasamentul nu are valoare peisagistică.
- 4.3. Zone construite protejate  
P.U.Z. propus nu se află situat în zona de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice.
- 4.4. Resursele subsolului  
P.U.Z. propus nu cuprinde terenuri care conțin resurse identificate ale subsolului.
- 4.5. Suprafețe împădurite  
Suprafața studiată nu deține plantații de arbori și arbuști care necesită a fi tăiați. Teren având destinația inițială de câmp de instrucții pentru unitatea militară, există unii arbori (lăstari) crescuți dezordonat în perioada cât terenul a rămas fără funcțiuni.

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

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale  
Conform studiului geotehnic elaborat terenul studiat pentru amplasarea construcției creșă (Parter) și locuințelor colective P+3, nu este supus pericolului inundațiilor și nu ridică probleme de stabilitate.  
  
În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată.
- 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice  
Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.
- 5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor  
Regulamentul Local de Urbanism prevede în U.T.R. 60 următoarele funcțiuni admise: IS, LMu2, Llu2, Pcs, GC+TE, CCr, CCp.
- 5.4. Lucrări de utilitate publică  
Pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse prin documentație (creșă și locuințe sociale ), se propune exproprierea unui teren aflat în proprietate private a S.C.

	<b>SOCIETATEA COMERCIALA</b> <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.	<b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
---	---	---	---

Agritehnica Service SRL si impropietăria acestuia cu un teren aflat în partea de nord a amplasamentului studiat ( schimb de terenuri) – conf. planșei reglementări urbanistice A03.

Profilele stradale existente și propuse permit amplasarea infrastructurii rețelelor de utilități.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	Național	Județean	Local
<b>Instituții publice și servicii</b>			
1. Creșa propusă prin PUZ			X
<b>Căi de comunicație</b>			
1. Str. Șoseaua Iașului			X
2. Linii electrice aeriene			X

### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.**

6.1. Construcțiile propuse vor respecta condițiile de amplasare în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul P.U.Z.

6.2. Amplasarea clădirilor față de axul străzii

Obiectivul va fi amplasat în parcelă respectând un regim de aliniere variabil de 5,00 – 6,50 m față de aliniament.

6.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Construcția (cresa) dispusă izolat se va retrage față de limitele laterale astfel:

- NORD – 3,00 m;
- EST – 12,00 m;
- SUD – 8,20 m;
- VEST – 6,00 m.

6.4. Retragerea minimă față de aliniament este stabilită prin P.U.Z. la 8,20 m față de limita de proprietate sudică.

6.5. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

La clădirile amplasate pe aceeași parcelă distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 m conform Normativului de siguranță la foc P118-99 și 15 m față de zona de locuit conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

7.1. Se propune accesul carosabil dinspre strada Șoseaua Iașului (drum public), cu profilul

	<b>SOCIETATEA COMERCIALA</b> <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.	<b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
--	---	---	---

transversal de 6,00 m.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate publicului, a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

7.3. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

7.4. Spațiile aferente accesului carosabil și pietonal principal și a celor de serviciu în incintă sunt stabilite prin prezentul P.U.Z.

7.5. Circulațiile carosabile și pietonale

În incinta studiată se vor amenaja: platformă carosabilă de acces la locuri de parcare propuse, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. Anexa 5 art. 5.7.1 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

Se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 anexa 5 art. 5.6.1 care prevede 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Circulațiile carosabile și parcajele organizate în interiorul parcelei, se vor amplasa având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare

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

8.1. *Alimentarea cu apă*

- pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din profilul transversal - Șoseaua Iașului.

- gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă;

- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați;

8.2. *Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice*


- apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1.5 metri față de clădire. Acestea vor fi racordate la o stație de pompare.

- apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în str. Șoseaua Iașului.

8.3. *Alimentarea cu energie electrică*

- rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar construcției proiectate;

- în zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public;

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA <b>PROIECT</b> <b>BOTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
---	--	--	--

- obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă;
- rețelele se realizează cu cabluri subterane.

#### 8.4. *Alimentarea cu căldură*

- pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze în profilul transversal.

#### 8.5. *Telecomunicații*

- se prevede racordarea la rețelele mobile.

#### 8.6. *Gospodărie comunală*

- sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale;
- se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

8.7. Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere va fi amplasată la o distanță de minim 10,0 m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și prevăzută cu sistem de spălare și sifon racordate la canalizare.

Va exista în interior un spațiu de depozitare și colectare a deșeurilor medicale care vor fi preluate de către o firmă specializată, cu contract separat și obligatorie pentru activitatea medicală.

8.8. Soluțiile de racordare sau extindere a rețelelor de utilități se vor face din punctele de racord indicate de proprietarii/administratorii de rețele, prin avizele emise de fiecare în parte.

8.9. Cheltuielile lucrărilor de echipare edilitară vor fi suportate de către investitor pentru: apă, canal, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale.

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

#### 9.1. Caracteristicile parcelei studiate

Suprafața parcelei studiate CF 68954 este de 13.560,0 mp.

#### 9.2. Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

#### 9.3. Înălțimea clădirilor

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.</p>	<p><b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAUA IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b></p>	<p>Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.</p>
--	--	--	--

Înălțimea la cornișa clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă de 15,00 m și 12,00 m la streșină, respectiv regimul de înălțime P+1. Se admit nivele parțiale (demisol, subpante, subsol) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri.**

#### **10.1. Spații libere și plantate**

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente plantate cu rol de protecție, având suprafața în procent de min 10,00 % din suprafața totală conform prezentului P.U.Z.

Ținând cont de lucrările propuse vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol decorativ, în funcție de categoria acestora.

**10.2.** Se propune sistematizarea verticală a terenului pentru racordarea la amenajările existente și propuse.

#### **10.3. Împrejuriri**

Se vor realiza împrejuriri transparente sau de gard viu, cu înălțimi de maxim 1,50 m – minim 1,20 m.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**11.1. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ - (IS) - zonă de instituții publice și servicii de interes general – cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.**

Este posibil ca prin definitivarea PUZ Șoseaua Iașului acesta în final să propună un nou UTR cu funcțiuni distincte LIu1, Pp, IS, CC, GC+TE, LMu1, LMu2.

**11.2.** Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale și anume:

- **I.S.î** – subzonă construcții de învățământ
- **LI** – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,0 m.)
- **CCr** – căi de comunicație rutieră și pietonală și construcții aferente.

#### **12.1. Utilizări admise**

Spații destinate construcțiilor de învățământ.

#### **12.2. Utilizări admise cu condiționări**

Nu este cazul.

#### **12.3. Utilizări interzise**

Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei, activități productive poluante, cu risc tehnologic.

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine



	<b>SOCIETATEA COMERCIALA</b> <b>P ROIECT</b> <b>B OTOSANI</b> S.R.L.	<b>INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN (S teren = 13560,0 mp – CF 68954) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CRESE (ETAPA I) SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SOCIALE DESTINATE INCHIRIERII (ETAPA II) SOSEAU A IASULUI, MUNICIPIUL BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI</b>	Proiect nr. 2704/2022 Faza P.U.Z.
--	---	--	---

sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Conform R.L.U. Botoșani – U.T.R. 60 sunt interzise următoarele funcțiuni: LMre, LMrf, I1, I2, A, CCf, S.

#### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

13.1. Procent maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.maxim = **30,00%**.

13.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = **0,90**.

#### **V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei și se integrează în prevederile H.G. nr. 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, în prevederile R.L.U. Botoșani și îndeplinește restricțiile și condiționările zonei.

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

Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul.

**S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.,**

**ÎNTOCMIT,**

*arh. urb. Mihai TULBURE*