



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOSANI CF/CAD 64870  
CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI



## CONSTRUIRE IMOBIL - SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI

### AMPLASAMENT:

MUNICIPIUL BOTOȘANI – N.C. / CF 64870  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21 – UTR 34

### BENEFICIAR:

S.C. SOLENY- COMPANY S.R.L., JUDEȚ BOTOSANI, STR. PACEA NR. 90A



### FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL





s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI

#### A. PIESE SCRISE :

FOAIE DE CAPĂT  
BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE  
COLECTIV DE ELABORARE  
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 919/18.12.2020  
RIDICARE TOPOGRAFICĂ  
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE  
CONTRACT DE SUPERFICIE AUTENTIFICAT CU NR. 2222/20.10.2020  
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL  
AVIZE, ACORDURI:

- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
- AVIZ ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE
- AVIZ TELEFONIZARE
- AVIZ GAZE NATURALE
- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ
- AVIZ SECURITATE LA INCENDIU PENTRU ASIGURAREA ACCESULUI LA PARCELĂ ȘI AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI
- AVIZ SĂNĂTATEA POPULAȚIEI
- AVIZ POLIȚIA RUTIERĂ
- AVIZ DE OPORTUNITATE
- AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI
- AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
- PUNCTUL DE VEDERE/ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

STUDIU GEOTEHNIC  
MEMORIU DE PREZENTARE  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
STUDIU DE ÎNSORIRE  
STUDIU DE CIRCULAȚIE

#### B. PIESE DESENATE :

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	U01
SITUAȚIE EXISTENTĂ.....	U02
REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.....	U03
REGLEMENTĂRI URBANISTICE – DETALIU PARCELĂ.....	U04
REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ.....	U05
CIRCULAȚIA TERENURILOR.....	U06
DESFĂȘURĂRI.....	U07



**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOSANI CF/CAD 64870  
CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI  
**COLECTIV DE ELABORARE**

---

**URBANISM**

- urb. arh. Dan Octavian Botez

**ARHITECTURĂ**

- arh. Dana GHIGA

- arh. Ionuț FRĂȘINESCU

**INSTALAȚII**

- ing. Dragoș - Andrei MIHĂIUC

**RIDICARE TOPOGRAFICĂ**

S.C. PLAIURILE MOLDOVEI S.R.L.

- ing. Iulian GOLOGAN

**STUDIU GEOTEHNIC**

S.C. GEOFORAJ S.R.L.

**STUDIU DE CIRCULAȚIE**

- S.C. Via Axa Proiect 29 S.R.L.

---



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1. INTRODUCERE:**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - "CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI".**

Beneficiar: **S.C. SOLENY - COMPANY S.R.L., C.U.I. RO25790746, STR. PACEA NR. 90A, MUNICIPIUL BOTOȘANI, JUDEȚUL BOTOȘANI**

Amplasament: **Județul Botoșani, Municipiul Botoșani, strada OCTAV ONICESCU nr. 21, CF nr. 64870 Nr. Cad. 64870**

Proiectant general: **MA-DA PROIECT S.R.L., persoană juridică română, reprezentată prin administrator DANA GHIGA, cu sediul în Botoșani, Pietonal Transilvaniei nr. 4, mezanin, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/330/2002, cod unic de înregistrare 14977731.**

Număr proiect: **319.U./2020**

Faza de proiectare: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI**

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada Octav Onicescu nr. 21, CF nr. 64870 Nr. Cad. 64870, în vederea realizării obiectivului "CONSTRUIRE IMOBIL-SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI".

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 34 – PRIETENIEI.

- Tipuri de subzone funcționale în UTR34: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Pp, GC+TE, Ccr;
- Funcțiunea dominantă în UTR34: **Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni**

#### **complementare de tip urban**

- Funcțiuni complementare admise în UTR34: IS, LMu1, LMu2, Pp, GC+TE, Ccr
- Funcțiuni interzise în UTR34: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, Ccf, S

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de construibilitate în vederea construirii unei clădiri cu destinația de spațiu comercial și birouri, cu regim de înălțime S+P+4E(etaj 4 retras), cu asigurarea utilităților necesare și refacerea parțială a împrejurimii terenului.

Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt următoarele:

- modificarea zonei funcționale existente LMu2 corespunzător noilor funcțiuni propuse IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general cu subzonele Isc – construcții comerciale, ISps – construcții pentru alte prestări de servicii
- determinarea condițiilor de construibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală pentru construcția propusă;
- determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire și în final a construirii obiectivului.

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- TEMA PROGRAM STABILITĂ DE CĂTRE INVESTITOR
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE
- VIZITE ÎN TEREN

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ:**

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;

Regulament Local de Urbanism al Municipiului Botoșani;

Ridicarea topografică a zonei, întocmită în sistem STEREO 70, vizat OCPI;

Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;



**s.c. MA DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului 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 ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- 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;
- Ordin nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 189 din 12 februarie 2013;
- Prevederile Codului Civil - capitolul III, secțiunea 1 – limite legale.
- Ordinul MMP nr. 135 / 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018 Legea nr.458 / 2002 privind calitatea apei potabile (modificată și republicată 2012)
- Legea nr.137 / 1995 Legea Protecției Mediului, modificată și completată prin Legea nr.265/2006 și Legea nr. 226/2013
- Legea nr. 292 / 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor, modificată și completată prin Legea nr. 310/2004 și OUG 3/2010
- Ordinul M.A.P.M. nr.462/1993 privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- Ordinul M.A.P.M. nr.592/2002 privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita și de prag a unor poluanți în aerul înconjurător;
- Ordinul 95 / 2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare a deșeurilor la depozitare Lista Națională de deșuri acceptate în fiecare clasă de depozit deșuri
- Legea nr. 211 / 2011 republicare Privind regimul deșeurilor; H G 856/2002 actualizată Privind evidența gestiunii deșeurilor și aprobarea listei deșuri inclusiv deșuri periculoase
- Ordinul M.A.P.P.M. nr.756 / 1997 actualizată pentru aprobarea reglementărilor privind evaluarea poluării mediului;
- H.G. 352/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și în stațiile de epurare;
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- HG 1284/2007 actualizată privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei Natura 2000
- STAS 12574/1987 Aerul din zonele protejate. Condiții de calitate ;
- STAS 10009/1988 Acustică în construcții-limite admisibile ale nivelului de zgomot.

## **2. STUDIUL 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.

Terenu care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 34 (PRIETENIEI), într-o zonă relativ centrală, în apropierea Parcului Mihai Eminescu.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 34 – PRIETENIEI.**





s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI



- Tipuri de subzone funcționale în UTR34: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Pp, GC+TE, Ccr;
- Funcțiunea dominantă în UTR34: Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni

#### complementare de tip urban

- Funcțiuni complementare admise în UTR34: IS, LMu1, LMu2, Pp, GC+TE, Ccr
- Funcțiuni interzise în UTR34: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, Ccf, S

Pe raza de acțiune a amplasamentului, în zona de protecție nu se găsesc monumente istorice care să facă parte integrantă din patrimoniul cultural local.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 34 (PRIETENIEI), într-o zonă relativ centrală, în apropierea Parcului Mihai Eminescu.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 64870, respectiv CAD nr. 64870 - Botoșani.

Terenul în suprafață din acte de 344,00 mp, având categoria de folosință de curți construcți (105,00 mp) și arabil (239,00 mp), a fost dobândit prin Contract de vânzare autentificat cu nr. 3694 din 06/11/2019, Contract de suprafață autentificat cu nr. 2222 din 20/10/2020.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- posterior (Nord-Vest) – domeniul privat al municipiului Botoșani, locuințe colective P+4;
- în dreapta (Nord-Est) – alee acces – drum public;
- în stânga (Sud -Vest) – proprietate privată NC 65320;
- stradal (Sud-Est) – str. Octav Onicescu – drum public;

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică

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.

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași. Orașul 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 șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița), și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de Sud-Vest și Nord-Est.



**s.c. MA DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

Între relieful înalt din vest, cu caracter de coasta și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.

#### Caracterizarea reliefului

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botoșani prezintă un aspect larg vălurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lăsând impresia că provin dintr-o suprafață unică tăiată în râuri.

Județului Botoșani prezintă o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărțite de văi largi consecvente, care se diferențiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde și altitudinile sunt mai mari depășind 400m în NV și 500m în SV, 100-150m în cea mai mare parte a județului, cu excepția părții centrale Cozancea, cu o energie mai accentuată (150-175m), și a unei zone cuprinsă între Dorohoi, Botoșani și Cristești, cu energie de relief sub 100m, evidențiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

Orientarea și înclinarea generală a reliefului de la NV spre SE reflectă o altă caracteristică și anume structura monoclinală: dealurile sunt de obicei asimetrice, cu versanți mai abrupti spre N și NV (relief de cueste) și cu coline domoale spre S și SE. Acest relief de cueste evidențiază povârnișuri în panta abruptă către nord (respectiv NV), de exemplu: Coasta Ibăneștilor povârniță spre valea Prutului de la hotarul de nord al țării, Coasta Jijiei dintre Corlăteni și Dângeni, Coasta Sitnei la sud de Sulița-Hlipiceni. Reversul cuestei este alcătuit din planuri prelungi în panta lină spre S,SE: cuestele sunt bine înșorite, ca și podurile largi ale culmilor care conferă terenurilor însușiri favorabile pentru cultura plantelor.

Văile care brăzdează Câmpia Jijiei Superioare, pe direcția generală NV-SE, sunt puternic adâncite ( 60-100m ), prezentând șesuri aluviale și 3-4 nivele de terase.

O altă caracteristică a reliefului este imprimată de cuvertura formațiunilor loessoide care acoperă culmile dealurilor joase din bazinul Jijiei și al Bașeului până la Prut, prezentând deosebiri față de cele din sudul țării. Aceasta cuvertură a fost definită ca fiind alcătuită din luturi loessoide dezvoltate prin procese diagenetice.

Caracteristic este relieful cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii netede ca niște platouri și cu energie de relief redusă ( 60-70m), ceea ce imprimă de altfel acest aspect de câmpie. Altitudinea scăzută în raport cu unitățile de relief limitrofe care o domină cu 100-300m, fac din Câmpia Moldovei o unitate depresionară denumită adesea Depresiunea Jijia-Bahlui; dar densitatea fragmentării (0,7-1,1km) se apropie de valorile specifice unei câmpii propriu-zise, în schimb, energia medie de relief menționată anterior (100-150m) depășește valorile de câmpie.

De asemenea, rețeaua hidrografică cu orientare preponderentă consecventă (NNV-SSE), dă naștere unei fragmentări tipic colinare, motiv pentru care Câmpia Moldovei mai este cunoscută și sub numele de Câmpia colinara a Jijiei, având o suprafață de 8000km, adică  $\frac{3}{4}$  din teritoriul județului Botoșani.

Totuși numele de Câmpia Jijiei sau Depresiunea Jijiei este justificat de faptul că mare parte din acest teritoriu este drenat de Jijia și de afluenții săi, iar o treime din suprafață este drenată de Bașeu și de alte râuri mai mici, tributare Prutului.

Subunități de relief principale ale Câmpiei Moldovei din cuprinsul județului Botoșani , pe lângă luncile și văile Prutului, Siretului, Jijiei și Sitnei, sunt:

Depresiunea Botosani-Dorohoi reprezintă partea cea mai joasă a câmpiei, care se desfășoară pe 10-15km lungime, rar depășind 200m altitudine, cu cea mai redusă energie medie de relief (30-40m), prezentând astfel cele mai caracteristice aspecte de câmpie. Sub aspect genetic este o subunitate tectono-erozivă.

Dealurile Copălău-Cozancea-Guranda ocupă cea mai mare întindere din Câmpia Moldovei de la sud de Sulița pe valea Sitnei până la valea Jijiei pe care o depășește în dealul Guranda. Aceasta este o zonă puțin mai înaltă cu altitudinea maximă în dealul Cozancea (265m), cu o energie de relief dublă față de zona precedentă (60-70m), cu interfluvii dezvoltate și versanți cu pante accentuate.

Câmpia Bașeului, la est de Depresiunea Botoșani-Dorohoi și la nord de Dealurile Cozancei, se caracterizează prin altitudini mari (269m în dealul Bodron, în apropiere de Coțușca),deși ca relief prezintă culmi netede care contribuie la aspectul de câmpie.

Câmpia Jijia-Miletin, la sud de Dealurile Cozancei, continuă spre sud în județul Iași cu altitudini sub 200m, dar spre Prut se înalță ușor prezentând un relief mai proeminent cu văi adâncite.

Bine reprezentate în cuprinsul Câmpiei Moldovei sunt și Dealurile Prutului, ale caror înălțimi scad de la vest la est, intrând direct în contact cu Lunca Prutului.

- Clima

Municipiul Botosani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv ( continentaism specific).



**s.c. MA DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

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.

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.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani.

Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie – august, după care scad în intervalul decembrie-aprilie.

Amplasamentul se caracterizează prin apartenența ei la unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească.

Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

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.

- **Condiții geotehnice**

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se pot realiza lucrările de construire.

Ca soluție de fundare se propun următoarele variante:

**Varianta I**

Ca soluție de fundare se poate adopta fundarea directă în stratul de argilă prăfoasă, galbenă, consistent-vârtoasă.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:

pentru adâncimea de fundare  $D = 1,50 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 170 \text{ kPa}$

**Varianta II**

Se propune realizarea unei perne de balast pe toată suprafața construcției cu o grosime minimă de 1,0m și o evazare egală cu minimum grosimea pernei, așezată pe complexul argilos.

Încastrarea fundațiilor în pernă va fi de minim 0,20m.

Înainte executării pernei de balast se vor excava toate umpluturile.

Capacitatea portantă la partea superioară a pernei poate fi acceptată de  $P_{pl} = 240 \text{ kPa}$ .

În forajul executat apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -4.00 m și are caracter fluctuant. În perioadele abundente în precipitații, ape de infiltrație pot apărea la orice nivel, din acest motiv, în funcție de adâncimea de fundare adoptată se vor lua măsuri în consecință (hidroizolarea substructurii, epuismențe, etc).

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Pentru construcțiile aferente investiției, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prafos.

Stratul de argilă prăfoasă se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modulul de elasticitate dinamic  $E_p = 70 \text{ Mpa}$  și coeficientul lui Poisson  $\mu = 0.42$ .

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

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

- **Zonare seismică**

Amplasamentul se află sub influența cutremurelor de tip moldavic, ce au epicentrul în regiunea Vrancea.

Municipiul Botoșani este situat în apropierea de fractura care trece pe lângă localitățile Ibănești-Borzești-Todireni.

Din aceasta structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentru mai îndepărtate.

În județul Botoșani, de-a lungul timpului, au avut loc o serie de seisme locale, care nu au avut intensitate mai mare de gradul 4 (Atanasie le numeste „cutremure moldavice”).

Între 1893 – 1916 au avut loc 3 cutremure locale în județul Botoșani:

- În mai 1895 - 5h 35 min., Horodniceni, gr.3, local;





s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

- În 28 decembrie 1898 – 1h 38 min., Dorohoi, gr.3, local;
- În 7 mai 1902 – 16h 35 min., Botoșani, gr. , local.

Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botoșani – Curtești, Botoșani se clasează între cutremurele care își au focarele pe linii ale Platformei Podolice.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2013, amplasamentul are valoarea de vârf a accelerației, pentru componenta orizontală a mișcării terenului,  $ag = 0,20g$  și valoarea perioadei de colț  $T_c = 0,7$  sec.

- Riscuri naturale

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Zona 71 de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Zonă cu cantități de precipitații peste 100-150 mm în 24 de ore, cu arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă și a scurgerilor pe torenți;
- Zonă cu potențial mediu de producere a alunecărilor de teren și probabilitate de alunecare intermediară, majoritatea alunecărilor care apar sunt alunecări primare.

- Peisaj

Zona ce face obiectul PUZ la momentul actual oferă privirii o imagine neîngrijită, atât în parcurgerea străzii Octav Onicescu, cât și pentru locatarii din zonele învecinate datorată lipsei de activitate pe proprietate dar și a zonelor verzi neîngrijite.

#### **2.4. CIRCULAȚIA**

Terenul are în prezent acces carosabil și pietonal din strada Octav Onicescu.

Strada Octav Onicescu (categoria III) este o arteră de circulație modernizată, cu cale de rulare asfaltată, având un profil transversal de cca 15,00 m - 7,00 m carosabil 2 benzi, cu două sensuri de mers, locuri de parcare și trotuare laterale.

#### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul în suprafață din acte de 344,00 mp, având categoria de folosință de curți construcți (105,00 mp) și arabil (239,00 mp), a fost dobândit prin Contract de vânzare autentificat cu nr. 3694 din 06/11/2019, Contract de suprafață autentificat cu nr. 2222 din 20/10/2020.

Terenul în prezent este liber de construcții.

Bilanțul teritorial al imobilului studiat, cu indicatorii urbanistici aferenți, în situația existentă este următorul:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00
3	SPATII VERZI	344.00	0.00	100.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	344.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00	

#### **DISFUNCTIONALITATI**

• **FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR** - INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIRE ȘI APROBARE PUZ ȘI RLU

Amplasamentul se situează în zona cu funcționalitate dominant (LMu2) – subzonă exclusive rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00m).

• **CIRCULAȚII** - ACCESURILE LA PARCELA NU SUNT DIMENSIONATE CORESPUNZĂTOR PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

#### **PRIORITATI**



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870

#### CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI

- ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU REGLEMENTAREA LOTULUI VIZAT PRIN SCHIMBAREA FUNCȚIUNII DOMINANTE A ZONEI DIN LMu2 ÎN IS – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL CU SUBZONELE ISC – CONSTRUCȚII COMERCIALE, ISPS – CONSTRUCȚII PENTRU ALTE PRESTĂRI DE SERVICII.

- REALIZAREA UNUI FOND CONSTRUIT SPECIFIC INVESTITIEI PROPUSE, DE CALITATE
- AMENAJARE DE ACCESURI CAROSABILE SI PIETONALE OPTIME PENTRU INVESTITIA PROPUSA.

#### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În zonă, la nivel stradal există în exploatare sau prevăzute a fi dezvoltate rețele:

- rețea electrică;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de apă și canalizare.

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și colectare deșeuri.

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare majoră și nici în zona limitrofă.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenul studiat nu este folosit în mod judicios. Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

#### **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Terenul studiat este proprietate privată cu destinație curți construcții și teren arabil.

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, dacă sunt pertinente.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Opțiunile populației vor putea fi exprimate și în cadrul perioadei de consultare a populației, etapa care potrivit reglementărilor în vigoare este premergătoare aprobării prezentei documentații urbanistice.

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

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma solicitării proprietarilor terenului studiat, se propune realizarea unui imobil S+P+4E(ETAJ 4 RETRAS) cu destinația de birouri și spațiu comercial la parter, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela – P.U.G.B. și R.L.U.B.

Realizarea investiției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a terenului și dezvoltarea zonei.

1) Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă că amplasamentul este relativ plat.

2) Terenul are o formă relativ regulată, cu deschidere de 17,32 m la strada Octav Onicescu

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

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra:

- CIRCULAȚIEI DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
- ECHIPAREA EDILITARĂ

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

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botosani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 34 – PRIETENIEI.

- Tipuri de subzone funcționale în UTR34: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Pp, GC+TE,Ccr;
- Funcțiunea dominantă în UTR34: Llu1 – **subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban**



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870

**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

- Funcțiuni complementare admise în UTR34: IS, LMu1, LMu2, Pp, GC+TE, Ccr
- Funcțiuni interzise în UTR34: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, Ccf, S

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Pentru a limita impactul investiției asupra cadrului natural, investitorul va implementa măsuri cu caracter de reducere a efectelor negative atât în faza de execuție a construcției cât și pe perioada activității (funcționare propriu – zisă).

În scopul protejării cadrului natural al comunei, titularul proiectului, după finalizarea tuturor lucrărilor – execuție, construcție, activitate propriu – zisă și închidere va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Se propune reamenajarea accesurilor pietonale și carosabile din strada Octav Onicescu, respectiv se propune realizarea unui acces carosabil din aleea de acces amplasată în partea de Nord - Est a proprietății.

#### **ACCESURI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea accesului carosabil și pietonal din str. Octav Onicescu, respectiv din aleea carosabilă amplasată în partea de Nord - Est a proprietății.

Pentru amenajarea accesurilor carosabil și pietonal se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între stradă și parcela care generează P.U.Z.-ul, teren aflat în proprietate publică a municipiului Botoșani, pe o suprafață de cca 25,00 mp.

Accesul pietonal se va realiza atât din strada Onicescu, cât și din aleea din partea dreaptă a proprietății.

Accesul carosabil se va realiza din aleea carosabilă amplasată în partea de Nord - Est a proprietății.

#### **ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

În interiorul parcelei, în partea dreaptă a amplasamentului se asigură 5 locuri de parcare (1 loc de parcare pentru spațiu comercial și 4 locuri de parcare pentru birouri și vizitatori).

#### **CIRCULAȚII PIETONALE**

Se va amenaja un acces pietonal din trotuarul la str. Octav Onicescu spre fațada principală a clădirii și un acces la fațada laterală dreapta și trotuare perimetrare, de protecție în jurul clădirii.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 34 (Prieteniei), în subzona LMu2 (subzonă predominant rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban până la 10 m înălțime).

**Se propun următoarele subzone funcționale:**

#### **SUBZONA EDIFICABIL**

**Lucrările de construire care vizează prezentul proiect constau în edificarea unui imobil S+P+4E(ETAJ 4 RETRAS).**

Pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcționale existente LMu2 corespunzător noilor funcțiuni propuse **IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general** cu subzonele ISc – construcții comerciale, ISps – construcții pentru alte prestări de servicii.

#### **Descriere funcțională**

- Construcție izolată – spațiu comercial și birouri
  - la subsol: **- SPAȚII TEHNICE;**
  - la parter: **- SPAȚII COMERCIALE;**
  - la etajele 1 - 4: **- BIROURI;**
- Regim de înălțime **- S + P + 4 (etaj 4 retras)**

**H MAX ESTE DE CCA 17,50 M DE LA CTS PÂNĂ ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT AL ATICULUI.**

\*\*\* – procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- **proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare este de cca 179,00 mp (P.O.T. – 52,03 % - Propus 53,00 %)**

Se propune modificarea P.O.T.-ului (de la 50% - la 53%) motivat de faptul că cca 25% din suprafața fiecărui nivel este ocupată de casa scării, lift și spații tehnice).



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870

### CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI

\*\*\*– coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ CCA 785 mp - (C.U.T. – 2,28 % - Propus 2,30 %)

#### Retrageri minime

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament - min. 1,50 m
- retrageri față de limitele laterale - min. 1,00 m în partea dreaptă, respectiv min 1,50 m în partea stângă
- retrageri față de limita posterioară - min. 3,50 m

#### Soluții constructive și de finisaj

##### Infrastructura

Sistemul de fundare adoptat este alcătuit dintr-o rețea de grinzi de fundare elastice dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C25/30. Grinzile de fundare se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

##### Suprastructura

Este proiectată din cadre din beton armat monolit clasa C25/30.

Planșeele sunt proiectate din beton armat monolit clasa C25/30.

Acoperișul este de tip terasă (circulabilă și necirculabilă).

##### Închiderile exterioare și compartimentările interioare

Închiderile exterioare se vor realiza cu pereți din B.C.A. de 25-30 cm grosime, termoizolați la exterior cu vată minerală bazaltică- închiderile exterioare de tip fațadă ventilată.

Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de BCA de 25 cm grosime la pereții care separă casa scării și din gips carton pe structură metalică cu izolație la interior.

##### Finisajele interioare

- pentru pardoseli + plinte - pardoseli ceramice
- pereți, plafoane - tencuieli și vopsitorii cu vopsea lavabilă;
- în grupuri sanitare - faianță perimetral la (H=2,10 m), iar pe restul pereților și tavanelor var lavabil;
- ușile interioare vor fi metalice.

##### Finisajele exterioare

Pentru finisarea exterioară se propun finisaje adecvate funcțiunii propuse – pereți cortină, placări cu fibrocement, placări ceramice, compozite de tip bond.

##### Acoperișul și învelitoarea

Tip terasă - circulabilă la nivelul etajului 3, respectiv necirculabilă la nivelul etajului 4.

##### Instalații

Obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică.

#### **SUBZONA CIRCULAȚII**

Se propune reamenajarea accesurilor pietonale și carosabile din strada Octav Onicescu, respectiv se propune realizarea unui acces carosabil din aleea de acces amplasată în partea de Nord - Est a proprietății.

#### **1.ACCESURI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea accesului carosabil și pietonal din str. Octav Onicescu, respectiv din aleea carosabilă amplasată în partea de Nord - Est a proprietății.

Pentru amenajarea accesurilor carosabil și pietonal se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între stradă și parcela care generează P.U.Z.-ul, teren aflat în proprietate publică a municipiului Botoșani, pe o suprafață de cca 25,00 mp.

Accesul pietonal se va realiza atât din strada Octav Onicescu, cât și din aleea de acces publică existentă adiacent amplasamentului studiat, pe latura de N-E.

Accesul carosabil se va realiza din aleea carosabilă amplasată în partea de Nord - Est a proprietății.

#### **2.ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**





s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

În interiorul parcelei, în partea dreaptă a amplasamentului se asigură 5 locuri de parcare (1 loc de parcare pentru spațiu comercial și 4 locuri de parcare pentru birouri și vizitatori).

### 3. CIRCULAȚII PIETONALE

Se va amenaja un acces pietonal din trotuarul la str. Octav Onicescu spre fațada principală a clădirii și un acces la fațada laterală dreapta și trotuare perimetrice, de protecție în jurul clădirii.

Profilul transversal propus pentru aleea de acces adiacentă pe latura de N-E a amplasamentului studiat va conține și un trotuar de minim 1,00m.

### SUBZONA SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Suprafața estimată pentru realizarea de spații verzi și plantate este de 60,00 mp (cca 17% din suprafața totală a parcelei).

### ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Pentru deservirea edilitară a construcției propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă în strada Bucovina, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă în Bucovina;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale amplasate pe platformele betonate din zonă, iar gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract de prestări servicii publice de salubritate;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

Funcțiunea pentru zona studiată este „Birouri și comerț”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zonă alocată construcțiilor;
- zonă alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor la sol 5 locuri de parcare;
- zonă verde, etc

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROBUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	150.00	785.00	43.60
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	144.00	0.00	38.96
3	SPATII VERZI	344.00	0.00	100.00	60.00	0.00	17.44
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	344.00		100.00	344.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		52.03	%	53%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		2.28		2.30
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		4.34		4.50

În afara limitei de proprietate se vor reamenaja accesurile pe proprietate. Cheltuielile vor fi suportate de investitor.

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată.



**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

Pentru amenajarea accesurilor carosabil și pietonal se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între stradă și parcela care generează P.U.Z.-ul, teren aflat în proprietate publică a municipiului Botoșani.

Suprafața de teren de cca. 25,00 mp se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 20,34 m și va fi remodelată astfel încât să se realizeze accesurile carosabile și pietonale la parcelă.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

**Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

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

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a Municipiului Botoșani.

#### **Alimentarea cu apă, canal**

##### **Alimentarea cu apă rece**

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua existentă în zonă prin racordul de la rețelele existente în zonă

Soluția de amenajare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zonă dar și de necesarul de apă a noii investiții.

**Canalizarea și colectarea apelor pluviale** a obiectivului va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajeră respectiv pluvială a zonei.

Coloana de canalizare pentru evacuarea apelor uzate menajere se va racorda la rețeaua exterioară de canalizare menajeră prin intermediul unui cămin de racord.

Materialele folosite la execuția instalației sanitare, vor fi însoțite de certificat de omologare și certificat de calitate, iar execuția propriu-zisă, va fi efectuată de persoane autorizate și calificate, cu respectarea normelor de protecție a muncii aflate în vigoare.

Apele uzate menajere vor fi canalizate la rețeaua de canalizare stradală.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de tehnica securității muncii și protecția muncii specifice acestor categorii de lucrări.

#### **Alimentarea cu energie termică**

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos. Au fost propuse centrale în condensatie deoarece randamentul este mult mai mare decât a unor centrale murale obișnuite. Prin recuperarea căldurii din gazele de ardere se ajunge la un randament maxim la 80/60 C de 98% și emisii NOX 44 mg/kWh. Nivelul de putere acustica in interior (LWA) 37 [dB].

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

#### **Telecomunicații**

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente.

Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

**Se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în suprafață de min. 17%.**

#### **3.7.1. Protecția calității apelor**



**s.c. MA DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în rețeaua centralizată.

Canalizarea pluvială colectată de pe suprafața acoperișului și suprafața platformelor de parcare vor fi colectate într-o rețea distinctă de cea a canalizării menajere și vor fi tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu filtru coalescent și decantor de nămol cu un debit maxim de 75l/s, dimensionat corespunzător debitului rezultat, ce asigură parametrii deservați în limitele prevederilor NTPA 002-2002, după care se vor deversa în canalizarea existentă în zonă.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

### **3.7.2. Protecția aerului**

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eşapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performanțe de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

### **3.7.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului. În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (Leq) în cartierele de locuit prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014 actualizat) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

- În perioada nopții, între orele 23 – 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(L(AeqT)), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot L(AeqT) nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

### **3.7.4. Protecția împotriva radiațiilor**

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

### **3.7.5. Protecția solului și subsolului**

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjare (curățare) de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redade circuitului inițial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

### **3.7.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

### **3.7.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivelor se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

Amplasarea celor două spații nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându - se alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Se respectă normativul NP 057-02, Anexa 3.4.(D)1.1. din ORDINUL NR.1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței privind durata minimă de însorire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.).

### **3.7.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

**Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.**

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- ◆ evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- ◆ alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- ◆ se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- ◆ se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- ◆ se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.





**s.c. MA DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

### **3.7.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase**

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare;
- nu este permisă scurgerea de lichide din recipienți în timpul manipulării (stocării) și al transportului;
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații;
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

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

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de teren.

### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - P.U.Z – CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI s - a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor. S - au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introducându-se în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu;

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul propus se integrează natural în zonă, oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației.

Considerăm că obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicită prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani.

**Întocmit**

**arh. Ionuț FRĂSINESCU**

**Coordonator**

**Urb. arh. Dan Octavian BOTEZ**



**s.c. MA DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870

**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

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

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „P.U.Z – CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI” în municipiul Botoșani, județul Botoșani, conf. Avizului prealabil de oportunitate cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea persoanei juridice S.C. SOLENNY - COMPANY S.R.L..

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 64870, respectiv CAD nr. 64870 – str. OCTAV ONICESCU nr. 21, Botoșani.

Terenul în suprafață din acte de 344,00 mp, având categoria de folosință de curți construcți (105,00 mp) și arabil (239,00 mp), a fost dobândit prin Contract de vânzare autenticat cu nr. 3694 din 06/11/2019, Contract de suprafață autenticat cu nr. 2222 din 20/10/2020.

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare A.

În prezent, terenul studiat are destinație de curți construcții (105,00 mp) și teren arabil (234,00 mp), așa cum rezultă din extrasul de carte funciară.

Terenul este liber de construcții.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie, salubritate, transport urban și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe strada Octav Onicescu.

Funcțiunea dominantă va fi aceea de birouri.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### **2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - „P.U.Z – CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI” în municipiu Botoșani, județul Botoșani stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3, cu completările ulterioare.
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, reactualizată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelelor reglementate: **Parcela 1 - NC 64870**



**s.c. MA DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

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

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- posterior (Nord-Vest) – domeniul privat al municipiului Botoșani, locuințe colective P+4;
- în dreapta (Nord-Est) – alee acces – drum public;
- în stânga (Sud -Vest) – proprietate privată NC 65320;
- stradal (Sud-Est) – str. Octav Onicescu – drum public;

Reglementările propuse se aplică la parcela, inclusă în C.F. nr. 64870, respectiv CAD nr. 64870 – strada OCTAV ONICESCU nr. 21, Municipiul Botoșani, județul Botoșani, în suprafață din acte de 344,00 mp.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Mun.Botoșani.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice–zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

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

Terenul este liber de construcții. Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat. Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protecției mediului și nici valori ce necesită protecție.

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

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contact prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară – parțial sau total, de către investitor. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

#### **5.1.Protecția față de poluare și alte riscuri**

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

#### **5.2. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

#### **5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse**

##### **P.O.T. propus = 53%**

\*\*\* – procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare este de cca 179,00 mp (P.O.T.–52,03% -**Propus 53,00%**)

Se propune modificarea P.O.T.-ului (de la 50% - la 53%) motivat de faptul că cca 25% din suprafața fiecărui nivel este ocupată de casa scării, lift și spații tehnice).

##### **C.U.T. propus = 2,30**

\*\*\*– coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ CCA 785 mp - (C.U.T. – 2,28 % - Propus 2,30 %)

**REGIM DE ÎNĂLȚIME propus** S + P + 4 (etaj 4 retras),

**NR. NIVELURI MAX = 4,50**

- H MAX ESTE DE CCA 17,50 M DE LA CTS PÂNĂ ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT AL ATICULUI.

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

### **6.1. Amplasarea față de drumuri publice**

#### Accesuri carosabile

- Autorizarea executării lucrărilor este permisă prin asigurarea unui acces la drum public, direct, având min. 3,00m latime.
- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

- 1) Modificarea accesului carosabil existent pe parcelă;
- 2) Realizarea circulațiilor în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului.
- 3) Asigurarea locurilor de parcare.

#### Accesuri pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- Prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

### **6.2. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu strada Octav Onicescu.

Retragerea față de aliniament este de minim 1,50 m față de limita de proprietate.

### **6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament - min. 1,50 m
- retrageri față de limitele laterale - min. 1,00 m în partea dreaptă, respectiv min 1,50 m în partea stângă
- retrageri față de limita posterioară - min. 3,50 m

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.
- distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **6.4. Orientarea față de punctele cardinale**

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor clădiri, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII.**

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesării mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.).

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.).

### **7.1. Amplasarea față de drumuri publice**

#### Accesuri carosabile

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune reamenajarea accesului carosabil și pietonal din str. Octav Onicescu, respectiv din alea carosabilă amplasată în partea de Nord - Est a proprietății.

Pentru amenajarea accesurilor carosabil și pietonal se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între stradă și parcela care generează P.U.Z.-ul, teren aflat în proprietate publică a municipiului Botoșani, pe o suprafață de cca 25,00 mp.

Accesul pietonal se va realiza atât din strada Onicescu, cât și din alea din partea dreaptă a proprietății.

Accesul carosabil se va realiza din alea carosabilă amplasată în partea de Nord - Est a proprietății





**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

În interiorul parcelei, în partea dreaptă a amplasamentului se asigură 5 locuri de parcare (1 loc de parcare pentru spațiu comercial și 4 locuri de parcare pentru birouri și vizitatori).

## **7.2. Accesuri pietonale**

Se va amenaja un acces pietonal din trotuarul la str. Octav Onicescu spre fațada principală a clădirii și un acces la fațada laterală dreapta și trotuare perimetrare, de protecție în jurul clădirii.

Profilul transversal propus pentru aleea de acces adiacentă pe latura de N-E a amplasamentului studiat va conține și un trotuar de min 1,00 m.

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

### **8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

### **8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a Municipiului Botoșani.

### **8.4. Alimentarea cu apă, canal**

#### **Alimentarea cu apă rece**

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua existentă în zonă prin racordul de la rețelele existente în zonă.

Soluția de amenajare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zonă dar și de necesarul de apă a noii investiții.

**Canalizarea și colectarea apelor pluviale** a obiectivului va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajeră respectiv pluvială a zonei.

Coloana de canalizare pentru evacuarea apelor uzate menajere se va racorda la rețeaua exterioară de canalizare menajeră prin intermediul unui cămin de racord.

Materialele folosite la execuția instalației sanitare, vor fi însoțite de certificat de omologare și certificat de calitate, iar execuția propriu-zisă, va fi efectuată de persoane autorizate și calificate, cu respectarea normelor de protecție a muncii aflate în vigoare.

Apele uzate menajere vor fi canalizate la rețeaua de canalizare stradală.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de tehnica securității muncii și protecția muncii specifice acestor categorii de lucrări.

### **8.5. Alimentarea cu energie termică**

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibil gazos. Au fost propuse centrale în condensatie deoarece randamentul este mult mai mare decât a unor centrale murale obișnuite. Prin recuperarea căldurii din gazele de ardere se ajunge la un randament maxim la 80/60 C de 98% și emisii NOX 44 mg/kWh. Nivelul de putere acustica in interior (LWA) 37 [dB].

### **8.6. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

### **8.7. Telecomunicații**

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente.

Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată.

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

### **9.1. Parcelarea**



**s.c. MA DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870

### **CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei. În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Aceste condiții se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și detaliierile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 80/N/18.XI.1996.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

#### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (art. 31 - R.G.U.). În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc. Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodării comunale, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

Regim de înălțime propus: **S + P + 4 (etaj 4 retras);**

#### **9.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

La autorizarea executării construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U..

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

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

#### **10.1. Parcaje**

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Parcajele aferentă tuturor funcțiunilor se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu prevederile Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor în localitățile urbane – P132- 93 și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul terenului studiat, pe parcajele amenajate.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

În interiorul parcelei, în partea dreaptă a amplasamentului se asigură 5 locuri de parcare (1 loc de parcare pentru spațiu comercial și 4 locuri de parcare pentru birouri și vizitatori).

#### **10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate**



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Suprafața estimată pentru realizarea de spații verzi și plantate este de 60,00 mp (cca 17% din suprafața totală a parcelei).

### **10.3. Împrejmuiri**

Împrejmuirile vor fi cu înălțimi de maxim 2.00 m.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. Unități și subunități funcționale**

Pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcționale existente LMu2 corespunzător noilor funcțiuni propuse **IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general** cu subzonele ISc – construcții comerciale, ISps – construcții pentru alte prestări de servicii.

Pe terenul studiat se prevăd subzone funcționale și anume:

- subzonă acces carosabil și pietonal, parcuri.
- subzonă destinată construcției de birouri și spațiilor comerciale cu subfuncțiunile aferente.
- subzona destinată spațiilor verzi.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **Utilizări admise**

• funcțiuni compatibile și complementare: locuire, comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii;

- parcaje aferente funcțiunilor propuse;
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei;

**11.2.** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- depozitare de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de distribuție carburanți și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier, pe perioada de executare a lucrărilor;

### **Zone de protecție și interdicție de construire**

Zone de protecție

Nu este cazul.

Zone de interdicție de construire

Nu este cazul.

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) și suprafața terenului (St) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.  $POT = Sc (mp) / St (mp) \times 100$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.  $CUT = Sd (mp) / St (mp)$

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

<b>P.O.T. propus</b>	<b>53,00 %</b>
<b>C.U.T. propus</b>	<b>2,3</b>
<b>NR. NIVELURI MAX</b>	<b>4,5</b>



**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 319.U./2020 –PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. OCTAV ONICESCU NR. 21, BOTOȘANI CF/CAD 64870  
**CONSTRUIRE IMOBIL – SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI**

REGIM DE ÎNĂLȚIME: **S + P + 4 (etaj 4 retras)**/ H MAX ESTE DE CCA 17,50 M DE LA CTS PÂNĂ ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT AL ATICULUI.

**VI. CONCLUZII** - măsuri în continuare

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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.

**Întocmit**  
**arh. Ionuț FRĂSINESCU**

**Coordonator**  
**urb. arh. Dan Octavian BOTEZ**