


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

tel +40 331 103 735
fax +40 331 811 546

SC CONCEPT SRL

proiect nr. C448.20 beneficiar	PUZ "INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN si CONSTRUIRE LOCUINTE" in loc. BOTOSANI, str. Drumul TATARILOR
---	---

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

710061 BOTOSANI str. Ghe. AVRAMESCU nr. 28, sc. B/4
J07 / 886 / 92, CIF: 3199286, tel +40 331 103 735; +40 744 527 303 / e-mail dbotez@gmail.com
cont ING RO31 INGB 0000 9999 0224 5127
cont TREZ RO45 TREZ 1165 069X XX00 0934

proiect **C448.20**
faza **PUZ**

PUZ "INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN si CONSTRUIRE LOCUINTE"

in. BOTOSANI, str. Drumul TATARILOR

faza proiectare

PLAN URBANISTIC ZONAL

inițiatori

GRUP DE 15 PROPRIETARI prin imputernicit

beneficiari

GRUP DE 15 PROPRIETARI prin imputernicit

proiectant general

SC CONCEPT SRL BOTOȘANI

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

coordonare urbanism

arh. Dan Octavian BOTEZ

certificat D 1235 / 20 11 2008

iulie 2021

SC **CONCEPT** SRL,

arh. **Dan Octavian BOTEZ**

BORDEROU cu LISTA DE SEMNATURI

coordonator RUR

arh Dan Octavian BOTEZ

urbanism

arh Dan Octavian BOTEZ

echipare edilitara

ing Cristian MIRON

SC "**CONCEPT**" SRL,

arh Dan Octavian Botez

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

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

PIESE DESENATE

PUZ 01	Plan incadrare	
PUZ 02	Situația existentă	scara 1:500
PUZ 03	Reglementări urbanistice	scara 1:500
PUZ 04	Reglementare urbanistice - echipare edilitară	scara 1:500
PUZ 05	Reglementare urbanistice – circulatia terenurilor	scara 1:500

INTOCMIT,
arh. Dan Octavian Botez

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT " INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN si CONSTRUIRE LOCUINTE " in. BOTOSANI, str. Drumul TATARILOR "
inițiator	GRUP DE 15 PROPRIETARI prin imputernicit [REDACTAT]
beneficiar	GRUP DE 15 PROPRIETARI prin imputernicit [REDACTAT]
Proiectant general	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI
Data elaborării:	iulie 2021

1.2 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 decembrie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

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

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse în corelare cu situația existentă
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Teritoriul zonei studiate în prezenta documentație, este localizat în teritoriul administrativ al Municipiului BOTOSANI, la limita intravilanului existent, pe latura estică a str. Drumul TATARILOR (tronson către localitatea RACHITI), fiind constituit printr-un număr de 20 imobile / parcele de teren, proprietăți private (din care 3 parcele dezmembrate pentru configurarea căilor de acces), cu folosința de teren agricol, aparținând unui număr de 15 deținători.

Pentru documentația urbanistică care a fost întocmită pentru parcele care generează PUZ, în suprafața totală de 18 466 mp, în conformitate cu cerințele din Certificatul de Urbanism nr. 666 / 19 08 2019, prelungit până în 19 08 2021, au fost întocmite:

- studiu topografic (recepționat OCPI cu nr. 5083 / 23 01 2020),
- studiu geotehnic (verificat Af nr 680/24 10 2019),
- studiu pedologic (OSPA nr. 76 / 03 6 2020).

În procesul de promovare a documentației au fost solicitate și obținute avizele următoare:

- Aviz de Oportunitate nr. 08 / 07 05 2020;
- Decizia Etapei de Incadrare nr 18 / 26 06 2020 emisă de APM Botosani;
- Aviz de Principiu nr. 9 / 11 06 2020 eliberat de către DELGAZ grid;
- Aviz de Principiu nr. 610766 / 28 05 2020 eliberat de către Biroul Rutier;
- Aviz pentru PUZ nr. 352 / 09 06 2020 eliberat de către ANIF Botosani.

Pentru parcelele care generează PUZ, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale eliberează:

- aviz nr. 125 / 26 03 2021 - introducerea în intravilan a suprafeței de 4514 mp teren agricol, parcelele: CAD 60845, 60679, 60921, 60920, 53211, 64034 și 60681;
- decizia nr. 1282 / 11 05 2021 - introducerea în intravilan a suprafeței de 700 mp teren agricol, parcela: CAD 61085;
- decizia nr. 1283 / 11 05 2021 - introducerea în intravilan a suprafeței de 579 mp teren agricol, parcela: CAD 60660.
- aviz nr. 277 / 10 06 2021 - introducerea în intravilan a suprafeței de 800 mp teren agricol, parcela: CAD 61019;
- decizia nr. 2081 / 02 07 2021 - introducerea în intravilan a suprafeței de 1160 mp teren agricol, parcela: CAD 51169;
- decizia nr. 2082 / 02 07 2021 - introducerea în intravilan a suprafeței de 1148 mp teren agricol, parcela: CAD 51170;

O parte dintre cei 15 membri ai asocierii formate la inițierea documentației urbanistice, deținători de terenuri din zona, respectiv parcelele CAD 67363 (fost 60659 și 60691), 60677, 60693, 60661 și 60672, s-au retras din asocierie și au renunțat la includerea acestor suprafețe de teren în zona care generează PUZ.

Având în vedere cele de mai sus, **zona care generează PUZ**, pentru care s-au obținut și avizele Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, **însumează suprafața de 12770 mp**, fiind **constituită din 15 parcele**: CAD 60845, 60679, 60921, 60920, 53211, 64034, 60681, 61019, 60509, 56062, 60660, 61085, 60674, 51170, și 51169, după cum urmează:

NR.	DEȚINĂTORI TEREN	parcela	FOLOSINȚA		
			agricol	intravilan	extravilan
	lot în PUZ	CAD			
1	██████████	CAD 60679	693.00		693.00

2	cale de acces	CAD 53211	654.00		654.00
3	cale de acces	CAD 60681	402.00		402.00
3	cale de acces	CAD 64034	365.00		365.00
4	██████████	CAD 60920	800.00		800.00
5	██████████	CAD 60921	800.00		800.00
6	██	CAD 61019	800.00		800.00
7	████████████████████████████████████	CAD 60845	800.00		800.00
8	████████████████████████████████	CAD 56062	1,400.00	1,400.00	
9	████████████████████████████████	CAD 60509	1,700.00	1,700.00	
10	████████████████████████████████████	CAD 60674	669.00		669.00
11	████████████████████████████████	CAD 51170	1,148.00		1148.00
12	████████████████████████████████████	CAD 51169	1,160.00		1160.00
13	████████████████████████████	CAD 60660	679.00		679.00
14	████████████████████████████	CAD 61085	700.00		700.00
TOTAL SUPRAFAȚA			12,770.00	3,100.00	9,670.00

Proiectul propus este o investitie 100% privata si are ca obiectiv stabilirea conditiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în extravilanul municipiului BOTOSANI, cu scopul de:

- asigurarea conditiilor de autorizare a constructiilor de de locuinte de tip urban, cu regim mic de inaltime si a functiunilor complementare;
- schimbare a destinatiei terenului din folosinta actuala: teren agricol situat in extravilan, in teren de intravilan pentru: constructii de locuit cu regim mic de inaltime, spatii verzi si plantate, drumuri, echipare cu utilitati;
- asigurarea circulatiei la viitoarele investitii, în contextul zonei și a legaturilor acestora cu celelalte zone funcționale deja aprobate în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării constructiilor.

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

1.3 Surse de documentare

Documentatia urbanistica este intocmita in conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor, cu modificarile ulterioare;
- Legea 350 – 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizata;
- Ordin 233 26-02-2016, MDRAP - Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata;
- GM.010 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile Codului Civil- titlul IV – despre servituti;
- Certificatul de Urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI, cu nr. 666 din 19.08.2019;

La elaborarea proiectului au fost avute in vedere studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu:

- Ridicarea Topografică a zonei, intocmit in sistem STEREO 70, vizat OCPI;
- Studiul Geotehnic.

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

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

1.4 Baza legala

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

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

1.4. Structura Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal are următoarea structură - conținut:

- *piese scrise:*

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

Regulamentul Local de Urbanism:

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

- *piese desenate*

(planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.), constituite pe suport topografic la scara 1/500 și 1/2000 și, care urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Teritoriul zonei studiate în prezenta documentație este localizat în teritoriul administrativ al Municipiului BOTOSANI, la limita intravilanului existent, pe latura estică a str. Drumul TATARILOR (tronson către localitatea RACHITI), fiind constituit printr-un număr de 20 imobile / parcele de teren, proprietăți private (din care 3 parcele dezmembrate pentru configurarea căilor de acces), cu folosința de teren agricol, aparținând unui număr inițial de 15 deținători (conf. Aviz de Oportunitate nr. 08 / 07 05 2021).

Teritoriul luat în considerare pentru înființarea unei zone rezidențiale pentru construire locuințe unifamiliare cu regim mic de înălțime, are destinația actuală de teren agricol cu categoria de folosință *arabil*.

Acest teritoriu, datorită dinamicii socio-economice manifestată în ultimii ani, parcurge un proces de reconversie funcțională. Astfel prin documentații urbanistice succesive, aprobate în condițiile legii de către Consiliul Local BOTOSANI, unele suprafețe de teren aflate în vecinătatea amplasamentului studiat au fost reglementate pentru zone rezidențiale ale municipiului pentru construirea de locuințe cu regim mic de înălțime.

Terenul studiat nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice

2.2 Zona și Amplasamentul

Conform Planului Urbanistic General al municipiului BOTOSANI, aprobat prin HCL nr. 19 / 1997 și a actualizărilor ulterioare, amplasamentul studiat, care a generat inițial PUZ, aparține teritoriului administrativ al municipiului BOTOSANI, preponderent în extravilan, la limita intravilanului existent, în partea de NORD - EST a acestuia - pe latura estică a străzii Drumul TATARILOR, pe tronsonul străzii către localitatea RACHITI.

Acest teritoriu al Municipiului Botosani cunoaște în ultimii ani un proces de reconversie funcțională, datorată dinamicii socio-economice din ultimii ani, astfel încât, urmare încetării activității în fostele ferme de exploatare agricole / crescătorii de animale (INDAGRO SA), în acest perimetru s-au localizat activități de depozitare, transporturi și prestări servicii, iar în vecinătatea amplasamentului studiat au fost construite clădiri de locuit unifamiliare, de tip urban, cu regim mic de înălțime.

Astfel, în vecinătatea amplasamentului studiat, pe partea estică a str. Drumul TATARILOR (în extravilan), atât la sud (la limita teritoriului studiat) cât și la nord (cca. 65 m de teritoriul studiat), prin documentații urbanistice aprobate în anii anteriori prin HCL de către Consiliul Local BOTOSANI, au fost reglementate noi zone rezidențiale cu locuințe unifamiliare cu regim mic de înălțime, în baza cărora s-au construit clădiri de locuit cu 2-3 niveluri - S(D)+P+1(M).

Prin PUG Botosani si RLU aferent, amplasamentul care a generat initial PUZ, este incadrat in: **UTR 57 - "Intrarea STEFANESTI"**, zona urbanistica cu functiunile dominante:

LMu1 - pentru teritoriul de intravilan, subzona functionala exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni rezidentiale) si,

TAG - pentru teritoriul de extravilan, subzona de unitati agricole si sere

Teritoriul studiat se afla la limita estica a intravilanului Municipiului BOTOSANI, preponderent in extravilan si, are ca vecinatati:

- nord teren agricol, proprietate privata (CAD 62670);
- est imobil proprietate a SC AGRO GD SA Botosani, (CAD 6996)
- sud imobil proprietate a lui [REDACTED] - locuinta parter, si SC AGRO GD SA Botosani - constructie depozit parter (CAD 1586)
- vest str. Drumul TATARILOR.

Zona restransa care genereaza PUZ, pentru care s-au obtinut si avizele Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, **este limitata la suprafata de 12770 mp**, fiind **constituita dintr-un numar de 15 parcele**: CAD 60845, 60679, 60921, 60920, 53211, 64034, 60681 61019, 60509, 56062, 60660, 61085, 60674, 51170, si 51169.

Dintre acestea, 3 parcele - CAD 60681, CAD 64034 si CAD 53211 -, proprietate in indiviziune a riveranilor, asigura accesul din str. Drumul TATARILOR la proprietatile adiacente.

Strada Drumul TATARILOR, cu traseu catre localitatea Rachiti, in zona adiacenta amplasamentului studiat este o artera de circulatie modernizata, cu cale de rulare asfaltata, avand un profil transversal variabil, de cca. 10 -18 m intre limitele de proprietate.

Topografia amplasamentului prezinta o semnificativa descrestere a cotelor de nivel pe directia sud est catre nord est, evidentiata topografic cu valori cca 12 pe distanta de 183 m (panta 6,55%).

Terenul este traversat de linia electrică aeriană (LEA 20 kV) cu traseu in partea de nord vest si nord a zonei restranse care genereaza PUZ.

In profilul transversal al str. Drumul TATARILOR, pe latura estica sunt trasee de retele de distributie utilitati publice: energie electrica si iluminat stradal, gaze naturale si alimentare cu apa. Urmare unei investitii recente, retele de distributie gaze naturale au fost dezvoltate si pe caile de acces existente pe amplasament.

Zona beneficiaza de acces la retele de utilitati publice: alimentare cu apa, electricitate si gaze naturale. In prezent, in acest teritoriu al municipiului nu exista inca retele edilitare de canalizare, acestea fiind insa cuprinse in programul de dezvoltare edilitara a municipiului BOTOSANI.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic efectuat pe acest amplasament, in anul 2019 de catre SC DRINCON SRL Botosani, in analiza si interpretarea datelor, evidentiaza urmatoarele:

DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT, ZONAREA SEISMICA

Sub aspect geologico-tectonic, geomorfologic și climato-mineralogic, zona studiată se află in condițiile specifice județului Botoșani si se găsește sub influența cutremurelor de tip „moldavic” ce au epicentrul în zona Vrancei.

Conform „**Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri**” - **P100-1/2013**, amplasamentul construcției se caracterizează prin perioada de colț $T_c = 0,7s$ și accelerația terenului $a_g = 0,20 g$. Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurența(a! magnitudinii) $IMR=225$ ani.

DATE GEOLOGICE GENERALE

Municipiul Botoșani este situat pe Platforma Moldovenească, a cărui fundament este format din roci cristaline, migmatice și roci eruptive, ce alcătuiesc un soclu rigid care a suferit o serie de mișcări epirogenetice. La coborâre și ridicare, de-a lungul erelor geologice, au avut loc mai multe transgresiuni și regresii masive. Soclul platformei are vârsta precambriană, fiind unul dintre primele uscaturi ale Europei. El este cutat și metamorfozat în proterozoicul mediu.

Odată cu sfârșitul etapei de arie mobilă, geosinclinală, relieful cristalin a fost preluat de către agenții externi care și-au început activitatea de eroziune.

Această eroziune a suferit apoi mișcări oscilatorii de înălțare și afundare, perioade în care au avut loc transgresiuni masive, materializate prin depuneri de sedimente în perioadele de afundare și denudațională în perioadele de exondare.

Stiva de depozitare sedimentale în etapele de oscilații negative când regiunea a fost acoperită de ape marine, constituie cuvertura.

Coloana stratigrafică din zonă este formată din; cuaternar, volhînian, badenian, cenumanian, silurian, ordovician, cambrian inferior, vendian.

La suprafață apare cuaternarul în grosime de 15 m, format dintr-un complex argilos și argilo - prăfos cu zone de nisip. Ultimul strat este un complex argilo-prăfos- nisipos.

Din punct de vedere al riscului geologic, depozitele litologice întâlnite pe amplasament aparțin volhînianului și sunt formate la suprafața din argile prăfoase, macroporice, susceptibile la tasări mari și diferențiate. Sub acestea apar argile cu conținut ridicat de montmorilonit, care în prezența apei, a unghiului de pantă ridicat, pot crea condiții de pierdere a stabilității (cazul versantului din partea de V).

Actualmente amplasamentul studiat este stabil din punct de vedere al alunecărilor de teren.

CADRU GEOMORFOLOGIC, HIDROGRAFIC SI HIDROLOGIC

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

Din punct de vedere geomorfologic Câmpia Moldovei se împarte în :

- Câmpia Jijiei superioare și a Bașeuului;
- Câmpia Jijiei inferioare și a Bahluiului;
- Luca Prutului;

Municipiul Botoșani, din punct de vedere al unităților de relief este amplasată în depresiunea Botoșani - Dorohoi.

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul este situat într-o zonă înclinată spre E, în afara limitei de stabilitate trasate prin Planul urbanistic general (conform certificatului de urbanism nr.666 din 19.08.2019) având un coeficient de producere a alunecărilor de $K_m = 0,40$ (zone cu potențial mediu mare).

Din punct de vedere **hidrologic**, nivelul apei subterane este situat la adâncimi de cca, 4,00 m de la CTN (informativ).

În perioadele cu ploi abundente/seceta, nivelul hidrostatic prezintă fluctuații pe verticală.

Apele pluviale au direcție de scurgere spre E.

Din punct de vedere **tectonic** municipiul Botoșani este situată în apropiere de fractura care trece pe lângă localitățile Ibanești-Borzești-Todireni (cca 25 km V).

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

Din punct de vedere **hidrografic si hidrologic**, municipiul Botoșani este străbătut în partea de S de paraul Teascu, în partea de V de paraul Dresleuca și în partea de E de paraul Luizoiaia.

Aceste cursuri de apă formează vai cu versanți cu energie de relief mare și foarte mare (potențiali activi).

DATE GEOTEHNICE

S-a considerat necesar, pentru investigarea amplasamentului realizarea a 5 foraje de 2", și adâncimea de 5.00-6.00 m din care s-au recoltat probe tulburate și netulburate.

Având în vedere caracteristicile construcțiilor precum și condițiile de teren, se estimează pentru ansamblul construcție - teren, o categorie geotehnică 2, iar riscul geotehnic moderat.

Studiul geotehnic a fost întocmit în baza prevederilor conținute în:

- NP 074-2014 - „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”;
- SR EN 1997-1 - „Eurocode 7 - Proiectarea geotehnică. Anexa națională”;
- SR EN 1997-2 - „Eurocode 7 - Investigarea și cercetarea terenului”;
- EN ISO 14688-1,2 - Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Principii pentru clasificare”;
- STAS 1243-88 - Clasificare și identificarea pământurilor.

Conform NP074/2014 prezentul studiu geotehnic are ca scop:

- consultarea și utilizarea profilurilor unitare de stratificație cu indici geotehnici aferenți întocmiți la studiile geotehnice aferente din zonă și vecinătăți cât și din execuția forajelor realizate pentru verificarea stratificației pe zona activă a fundațiilor în amplasamentul analizat;
- stabilirea naturii de bază și a materialelor care vor alcătui corpul terasamentelor;
- stabilirea zonei dificile (pământuri sensibile la umezire, lucrări amplasate pe versanți);
- stabilirea celei mai favorabile variante de fundare în funcție de caracteristicile și stabilitatea terenului de bază;
- identificarea tipului stării și caracteristicilor fizico - mecanice ale terenului de fundare;
- stabilitatea nivelului freatic și influența acestuia asupra terenului de fundare;
- încadrarea terenurilor naturale în clasele prevăzute de normele de deviz pentru lucrări de săpături și terasamente.

ISTORICUL AMPLASAMENTULUI SI SITUAȚIA ACTUALA

Amplasamentul studiat este situat în municipiul Botoșani, jud. Botoșani, strada Drumul Tătarilor, într-o zonă înclinată spre E, în afara limitei de stabilitate trasate prin Planul urbanistic general (conform certificatului de urbanism de Primăria Botoșani). Zona pe care se afla amplasamentul este considerată o zonă cu potențial mediu mare din punct de vedere al riscului la alunecare.

Proprietarului i s-a solicitat prin certificatul de urbanism o declarație notarială pentru asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate.

CONDITII REFERITOARE LA VECINĂȚĂȚILE LUCRĂRII

Amplasamentul este situat într-o zonă populată cu imobile de locuit -locuințe particulare.

Vecinătățile amplasamentului sunt: -N- proprietate privată; -S- proprietate privată; -E- proprietate privată ; -V- strada Drumul Tătarilor.

STRATIFICATIA PUSA IN EVIDENTA

Din analiza rezultatelor de laborator rezultă că terenul de fundare pe care reazemă sistemul de fundare al construcției este alcătuit dintr-o argilă prăfoasă, cu plasticitate mijlocie, plastic vârtos, cu compresibilitate mare.

NIVELUL APEI SUBTERANE

Apă subterană este situată la adâncimi de cca 4,00 m de la CTN (informativ) și are un caracter fluctuant și imprevizibil, în funcție de cantitatea de ape meteorice căzute în zona.

CONDIȚII SPECIFICE AMPLASAMENTULUI.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor” - CR 1-1-3-2012, amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol $S_{0,k} = 2,5 \text{ kN/m}$ cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calcului greutateii stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor” - CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10 m înălțime de la sol pentru o perioadă de recurență de 50 ani, de $q_{ref} = 0,7 \text{ kPa}$.

Conform **STAS 6054 - 77** adâncimea de îngheț este $1.00 + 110 \text{ cm}$.

ANALIZA SI INTERPRETAREA DATELOR

1. Amplasamentul studiat, în condițiile geologice, geomorfologice, climatice și antropice actuale, amplasamentul este stabil. Conform certificatului de urbanism emis de Primăria Botosani, zona este situată în afara limitei de stabilitate trasate prin Planul urbanistic general.
2. Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-o argilă prăfoasă, cu caracteristici macroporice. Terenul este susceptibil la tasări mari și diferențiate.
3. Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adâncimi mai mari de 4.00 m de la CTN (informativ). Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă.
4. Adâncimea fundare pe amplasament, se va stabili în funcție de adâncimea minime de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal și umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare.:
 - adâncimii de îngheț - Conform STAS 6054/77 - minim 100...110 cm;
 - grosimea umpluturilor
 - respectarea adâncimii minime de fundare, conform NP112/04, tab. 3.1 – $H_f + 20 \text{ cm}$;
 - încastrarea fundațiilor în stratul de argilă prăfoasă macroporica adâncime minimă 150 cm.
 - adâncimea de fundare recomandată - 150 cm, în funcție de umpluturile depistate;
5. Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:
 - calculul terenului la starea limită de deformații (pentru încărcări de calcul din gruparea fundamentală în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Ppl**;
 - calculul terenului la starea limită de capacitate portantă (pentru încărcări de calcul din gruparea specială în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Pcrt**;

cota de fundare (m)	latime fundație (m)	Ppl (kPa)	Per (kPa)
-1.50	1.00	170	190
-2.00	1.00	190	210

În situația altor adâncimi de fundare și a altor dimensiuni ale fundațiilor, valorile vor fi rerecalculate conform STAS 3300/2-85.

6. Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

În urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă fundarea directă pe stratul de argilă prăfoasă.

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilo-prafos, macroporic, susceptibil la tasări mari și diferențiate.

Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scăzute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomanda rigidizari suplimentare pentru preluarea tasariilor mari și diferențiate și de asemeni tronsonarea clădirilor .funcție de normativele în vigoare.

7. Deoarece zona studiata se invecineaza spre N si E cu versanti potențial activi,se va proceda la inierbarea si plantarea cu salcâm a a zonelor de racord cu zona studiata, pentru susținere mecanica prin rădăcini a maselor de poamant si se vor lua masuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia cu efect negativ imediat asupra construcțiilor. În acest sens, măsurile vor trebui îndreptate spre cele două posibilități de umezire a terenului, din apele de suprafață și din rețelele subterane.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, pe zona amplasamentelor se vor lua următoarele măsuri suplimentare:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețelele apă -canal și din eventualele construcții ce înmagazinează apă;
- se interzice, lăsarea săpăturilor deschise, timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici, cu efecte negative asupra stabilității acestora;

Rețelele de alimentare cu apă și canalizare situate în apropierea construcțiilor, se vor amplasa direct în pământ la distanțe mai mari de 3,0 m, iar dacă nu este posibil, se vor amplasa în canale de protecție subterane, la o distanță mai mare de 1,5 m față de fundațiile clădirilor.

8. Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:

- sol vegetal, teren mijlociu, categoria I-a;
- argila prăfoasa, teren tare, categoria a II a;
- argila, teren foarte tare, categoria a II a;

9. Pentru menținerea stabilității malurilor vor trebui luate următoarele măsuri:

- pământul rezultat din săpătură nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea gropii de fundație în cazul săpăturilor de până la 1,00 m adâncime; distanța se poate lua în principiu egală cu adâncimea săpăturii;
- terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat și nici supus la vibrații;
- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;
- dacă din diverse cauze turnarea fundației nu se efectuează imediat după săpare și se remarcă fenomene ce indică pericol de surpare, se vor lua imediat măsuri de sprijinire a pereților săpăturii sau de transformare a lor în pereți cu taluz;

10. La proiectare și execuție se vor respecta normele de protecția muncii în vigoare și în mod deosebit cele din „Regulamentul privind protecția și igiena muncii, aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993.

11. Începerea activităților se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilizarea amplasamentului de utilitățile subterane ale acestuia.

12. Se va solicita prezența pe teren a executantului prezentului studiu în următoarele situații:

- în cazul apariției unor neconcordanțe între situația de pe teren și cea descrisă în prezentul studiu;
- după executarea săpăturilor la cota de fundare pentru verificarea naturii terenului;
- la fazele determinate cerute de ISC.

13. La efectuarea săpăturilor pentru fundații, înainte de turnarea betoanelor se va solicita prezența pe teren a executantului studiului geotehnic pentru recepționarea terenului de fundare și avizarea turnării betonului.

Confirmarea terenului de fundare și avizarea favorabilă pentru turnarea betoanelor se face prin semnarea procesului verbal de recepție a naturii sicalității terenului de fundare. Lipsa

acestui proces verbal discolpa geotehnicianul de orice răspundere privind construcția nou proiectata.

2.4 Circulația

Circulația în zona studiată este asigurată de str. Drumul TATARILOR, drum local care aparține domeniului public al municipiului BOTOSANI.

Strada Drumul TATARILOR, cu traseu către localitatea Rachiti, la limita intravilanului Botosani și, care delimitează la vest amplasamentul studiat, în zona adiacentă acestui, este o arteră de circulație modernizată, cu cale de rulare asfaltată, având un profil transversal variabil de cca. 10 -18 m între limitele de proprietate.

Această cale de acces existentă este avută în vedere pentru asigurarea circulației necesare la înființarea zonei rezidențiale propuse.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat (parcelele care generează PUZ - restrans), care totalizează suprafața de 12770 mp, este constituită dintr-un număr de 15 parcele de teren: CAD 60845, 60679, 60921, 60920, 53211, 64034, 60681, 61019, 60509, 56062, 60660, 61085, 60674, 51170, și 51169.

Dintre acestea, 3 parcele - CAD 60681 și CAD 64034, respectiv CAD 60681 -, proprietate în indiviziune a riveranilor, asigură accesul din str. Drumul TATARILOR la proprietățile adiacente.

Imobilele de mai sus sunt proprietăți private, cu suprafețe și poziționare în intravilan sau extravilan după cum urmează:

parcele zona PUZ			existent			
LOT	DEȚINATORI TEREN	CAD	FOLOSINȚA			SUPRAFAȚĂ
			agricol	intravilan	extravilan	mp
1	██████████	CAD 60679	693.00		693.00	693.00
2	cale de acces	CAD 53211	654.00		654.00	654.00
3	cale de acces	CAD 60681	402.00		402.00	402.00
3	cale de acces	CAD 64034	365.00		365.00	365.00
4	██████████	CAD 60920	800.00		800.00	800.00
5	██████████	CAD 60921	800.00		800.00	800.00
6	██	CAD 61019	800.00		800.00	800.00
7	██████████	CAD 60845	800.00		800.00	800.00
8	██	CAD 56062	1,400.00	1,400.00		1,400.00
9	██	CAD 60509	1,700.00	1,700.00		1,700.00
10	██	CAD 60674	669.00		669.00	669.00
11	██	CAD 51170	1,148.00		1148.00	1,148.00
12	██████████	CAD 51169	1,160.00		1160.00	1,160.00
13	██	CAD 60660	679.00		679.00	679.00
14	██	CAD 61085	700.00		700.00	700.00
TOTAL SUPRAFAȚA amplasament			12,770.00	3,100.00	9,670.00	12,770.00

din care teren agricol	12,770.00
intravilan	3,100.00
extravilan	9,670.00

Folosinta actuala a parcelelor studiate este de teren extravilan cu categoria de folosinta: *arabil*.

Analiza situatiei actuale evidentiaza (plansa 02- amplasament situatie existenta):

- terenul este neconstruit;
- terenul este neimprejmuit

Bilantul teritorial al amplasamentului studiat, in situatia existenta, cu detalieri privind: folosinta terenului, suprafata si indicatorii urbanistici aferenti, este urmatorul:

BILANT TERITORIAL		existent	
reglementari URBANISTICE		mp	%
suprafata teren	arabil	12,770.00	100.00
	din care: extravilan	9,670.00	75.72
	intravilan	3,100.00	24.28
zona rezidentiala - locuinte si functiuni complementare		0.00	0.00
	circulatii (drumuri si parcare)	0.00	0.00
	edificabil , din care	0.00	0.00
	AC		
	ADC		
	spatii verzi si plantate (minim)		0.00
	POT_{max} %	0.00	
	CUT_{max}	0.00	

*date conform Extraselor de Carte Funciara

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

- accesul la amplasamentul studiat este asigurat exclusiv din strada Drumul TATARILOR,
 - artera recent modernizata, in zona studiate
 - latime variabila 10 -18 m intre limitele de proprietate si
 - platforma carosabila de cca. 5 m,
 - apartine domeniului public al Municipiului BOTOSANI;
- accesul la imobilele componente amplasamentului studiat este asigurat pe 2 cai de acces (de pamant, nemodernizate) constituite de:
 - parcelele CAD 53211, 60681 si 6434,
 - categoria de folosinta arabil,
 - cu latimi de cca. 3,95 m, 2,50 m, respectiv 2,30 m,
 - proprietate privata a riveranilor;
- amplasament este situat in extravilan, la limita NE a intravilanului Municipiului BOTOSANI, in UTR 57, in vecinatatea unor foste ferme agricole, respectiv a unei zone rezidentiale (UTR 24);

- imobilele CAD 56062 si 60509, potrivit evidentelor cadastrale sunt deja in intravilan;
- imobilele nu beneficiaza de utilitatile edilitare necesare (electricitate, apa, gaze naturale) insa acestea exista in vecinatate (profil transversal al dr. TATARILOR);
- in zona studiată nu exista retele edilitare de canalizare;
- topografia terenului prezinta diferente semnificative ale cotelor de nivel pe directia SV catre NE de cca. 11,60 m, panta de cca. 6,35%, cu panta mai mare in partea estica al amplasamentului studiat.

2.6 Echiparea edilitară

Alimentare cu apa și canalizare

- rețeaua edilitara de distributie a apei potabile a fost dezvoltata pana la limita amplasamentului, pe str. Drumul TATARILOR
- zona studiată nu beneficiaza de rețele de utilitati publice: canalizare

Documentatia de fata propune solutii posibile de asigurare cu utilități – apă - canal, solutii care vor fi detaliate la faza de proiect tehnic.

Alimentarea cu gaze naturale

- amplasamentul nu beneficiaza de echipamente si instalatii de distributie / furnizare gaze naturale.
- in vecinatatea amplasamentului, pentru alimentarea cu gaze a locuintelor realizate pe suprafetele recent reglementate urbanistic, a fost dezvoltata o rețea edilitara de distributie / furnizare gaze naturale, cu traseu pe str. Drumul TATARILOR.

Alimentarea cu energie electrica

- rețeaua edilitara de distributie si furnizare energie electrica a fost dezvoltata pana la limita amplasamentul studiat (rețea edilitara de iluminat stradal si distributie energie electrica de joasa tensiune, cu traseu aerian).

Telefonizare

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

La amplasarea construcțiilor in zonele edificabile care sunt propuse prin PUZ, se va tine seama de avizele detinatorilor de utilitati.

2.7. Optiuni ale populatiei

Zona a fost luata in studiu la solicitarea detinatorilor imobilelor, care intentioneaza sa valorifice aceasta suprafata de teren si, urmare reglementarilor necesare, sa infiinteze o zona rezidentiala, pentru construirea a 12 locuinte unifamilare avand un regim mic de inaltime 2 niveluri (P+M/1E), pana la 10 m si, a dotarilor aferente acestora - anexe gospodaresti, garaj, foisor.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru " INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTE " in BOTOSANI, str. Drumul TATARILOR, este solicitata prin Certificatul de Urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI, cu nr. 666 din 19.08.2019.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOSANI si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, aprobat prin HCL nr. 19 / 1997 si a actualizarilor ulterioare, amplasamentul care genereaza PUZ (parcelele: CAD 60845, 60679, 60921, 60920, 53211, 64034, 60681, 61019, 60509, 56062, 60660, 61085, 60674, 51170, si 51169), se gaseste in extravilanul Botosani, la limita estica a intravilanului acestuia, in vecinatatea unor suprafete de teren recent reglementate urbanistic pentru zone rezidentiale pentru locuinte cu regim mic de inaltime.

Prin PUG Botosani si RLU aferent, amplasamentul este incadrat in **UTR 57 - "Intrarea STEFANESTI"**, zona urbana cu functiunea dominanta:

LMu1 - pentru teritoriul de intravilan, subzona functionala exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni rezidentiale) si,

TAG - pentru teritoriul de extravilan, subzona de unitati agricole si sere

Pentru aceasta UTR, PUG Botosani si RLU aferent, stabileste functiunile complementare admise pentru subzonele: IS, LMu1, Llu1, I2, Pp, GC+TE, CCr.

Pentru terenul analizat in prezenta documentatie nu au mai fost efectuate alte studii urbanistice anterioare.

Solutia urbanistica propusa in cadrul studiului se coreleaza cu evolutia urbanistica din ultimii ani a zonei, cat si cu PUZ- urile elaborate sau in curs de elaborare pentru suprafete de teren din vecinatate, urmarind o integrare functionala cat mai coerenta cu viitoarea dezvoltare urbanistica a localitatii.

Propunerile Planului s-au concentrat asupra urmatoarelor aspecte:

- CIRCULATIA MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – reglementari urbanistice.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, pentru care care functionalitatea propusa fiind de:

zona rezidentiala cu cladiri cu doua niveluri (P+M-1E, pana la 10 m inaltime), exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare)

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este se gaseste in extravilanul Botosani, la limita estica a intravilanului acestuia, pe un teren in panta cu expunere estica.

Tinând cont de pozitionarea amplasamentului in localitate, respectiv fata de municipiului BOTOSANI, precum si de expansiunea zonelor rezidentiale, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi (spatii verzi si plantate) de minimum 30 % pe fiecare parcela in parte.

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

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelarile propuse in zona studiata, de prevederile documentatiilor urbanistice deja aprobate pentru vecinatati, de

concluziile avizelelor obtinute, precum si de trama majora propusa prin Planul Urbanistic General.

Zona rezidentiala propusa în cadrul prezentei documentatii este amplasata la est de str. Drumul TATARILOR - artera de circulatie existenta in acest perimetru, drum public la limita de intravilan, aflat in domeniul public al municipiului BOTOSANI.

Accesul existent la amplasament, carosabil si pietonal, este asigurat in interiorul teritoriului studiat de doua cai de acces, constituite din 3 parcele - CAD 60681 + CAD 64034, repectiv CAD 53211.

Aceste cai de acces au latime între limitele de proprietate de cca 4 m, sunt nemodernizate, drumuri de pamant (teren arabil in evidentele cadastrale), cu lungimi de 165,55 m, respectiv de 161,98 m si in situatia existenta au suprafata totala de 1421,00 mp m.

Avand in vedere situatia existenta, pentru asigurarea unei circulatii corespunzatoare in zona rezidentiala propusa, in concordanta cu topografia si configuratia terenului de amplasament, solutia adoptata pentru calea de acces prevede :

- mentinerea si amenajarea celor doua accesuri auto si pietonal din str. Drumul TATARILOR (strada de categoria a III-a "**profil stradal 1**") si,
- modernizarea si dimensionarea cailor de acces in conformitate cu reglementatile specifice pentru artere carosabile de categoria a IV-a - profil stradal 2 - (conform anexa 4 din HG 525/96 si art. 7.6.16, 7.6.17 din RLUB) ;
- infiintarea unei bretele de lagatura între cele doua cai de acces in interiorul zonei rezidentiale, in partea terminala a acestora.

Pentru circulatia carosabila si pietonala in ansamblul rezidential in prelungirea accesurilor din str. Drumul TATARILOR se propune adoptarea urmatoarei configuratii:

alee de circulatie in interiorul zonei rezidentiale "**profil stradal 2**":

- artera carosabila de categoria a IV-a, in lungime totala de cca. 305 m, cu profil transversal de 6 m între limitele de proprietate (cu 2 benzi de carosabil avand 2,50 m latime fiecare si un trotuar lateral de 1,00 m), cu asigurarea continuitatii in zona amplasamentului si cu bretele de intoarcere la capetele acesteia;
- pentru calea de circulatie propusa se prevede comasarea partiala a parcelor existente CAD 60681 si CAD 64034, respectiv CAD 53211 si, suplimentarea acesteia cu suprafata de teren necesara realizarii profilului transversal de 6,00 m (suprafete de teren ce sunt rezultate din retrageri de aliniamente din loturile adiacente), respectiv suprafata de teren necesara realizarii bretelei de legatura între cele doua artere;
- pentru caile de circulatie propuse, se are in vedere completarea profilurilor stradale de mai sus cu spatii vezi si plantate, de minim 1,00 m, care vor fi amenajate pe ambele laturi, in interiorul loturilor adiacente
- suprafata a platformelor de circulatie publica (carosabil si pietonal), propuse in incinta ansablului rezidential este de 1724,49 mp (13,52% din suprafata zonei rezidentiale).
**suprafata platformelor de circulatie publica din zona (carosabil si pietonal), va fi suplimentata cu suprafetele de teren ce vor rezulta prin retrageri de aliniamente ale imprejmuirii stradale la parcelele adiacente care nu fac parte din teritoriul prezentului PUZ.*

Proiectele stradale propuse au in vedere si normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998) iar accesurile carosabile si pietonale in imobile se vor dimensiona in conformitate cu reglementarile specifice (anexa 4 din HG 525/96).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole stradale si beneficiind de topografia terenului vor fi dirijate catre emisar.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si cu platforma de rulare betonata.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997, aprobată cu Legea nr. 82/1997, Ordonanța pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

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

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

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

3.4 SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Având în vedere configurația topografică a terenului din zona studiată, pentru realizarea construcțiilor de locuit și a platformelor drumurilor, în soluția adoptată se are în vedere asigurarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale stradale și mai departe dirijate către la emisar (rau Sitna), *nu se impun lucrări de sistematizare pe verticală speciale.*

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere funcțional) a unei zone rezidențiale pentru construcții de locuit și funcțiuni complementare, pe o suprafață de teren de 12770 mp din extravilanul municipiului BOTOSANI;
- asigurarea accesurilor în zona studiată;
- asigurarea utilităților necesare: alimentare cu energie electrică, apă și canalizare pentru obiectivele de investiție propuse în viitoarea dezvoltare.

Confortul necesar în funcționare impune:

- realizarea și modernizarea accesurilor rutiere la zona studiată

- realizarea circulatiei interioare (carosabil si pietonal)
- echiparea edilitara necesara

Studiul propune realizarea zonei rezidentiale cu un numar de 12 constructii de locuit avand regim mic de inaltime - 2-3 niveluri, S(D)+P+1/M si inaltime maxima de 10 m -, in 5 loturi, pe un teren in suprafata totala de 12770 mp (suprafata din zona restransa studiata ce va fi introdusa in intravilan).

Constructiile de locuit cuprinse in aceasta zona, cu spatii de parcare si spatii verzi in incinta, vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism - anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat.

In **ZONA REZIDENTIALA** este propusa urmatoarea zonificare functionala:

circulatie publica, pentru realizarea platformelor de circulatie in ansamblul rezidential – carosabil si pietonal (detaliata la cap. 3.3), cu suprafata de 1724,49 mp (13,5% din suprafata zonei rezidentiale) si,

edificabil, suprafete de amplasament pentru construire de cladiri de locuit de tip urban, cu regim mic de inaltime si anexe gospodaresti, edificabile pe un numar de 5 loturi pentru, subzona cu suprafata de 7036,69 mp (55,10% din suprafata zonei rezidentiale), in care s-a estimat:

- suprafata construita 3905,48 mp
- suprafata construit desfasurata 9568,42 mp
- un numar de 12 cladiri de locuit unifamilare, independente pe lot, cu regim mic de inaltime (pana la 10 m);
- retrageri minime

Avand in vedere configuratia planimetrica si topografia terenului, amplasarea constructiilor de locuit se propune a fi de regula in partea de centrala loturilor, (cu asigurarea insoririi incaperilor de locuit), solutie in care se vor asigura retrageri minime de:

- minim 3,00 m fata de limitele stradale propuse in zona, cu exceptia urmatoarelor loturi:
 - lot 10 - minim 2,00 m fata de limitele stradale propuse in zona;
 - lot 9 - minim 1,50 m fata de limitele stradale propuse in zona;
 - lot 8 minim 0,90 m fata de limitele stradale propuse in zona;
- minim 7,00 m fata de limitele posterioare ale loturilor;
- minim 10,00 m fata de limita stradala catre str. Drumul TATARILOR.

Fata de limitele laterale ale ale loturilor, se prevede ca la amplasarea constructiilor sa fie respectata distanta prevazuta prin Codul Civil, de minim 2,00 m fata de limitele de proprietate. Pentru o mai buna valorificare a suprafetelor de teren, este permisa si amplasarea cladirilor de locuit unifamilare in solutie de cuplaj, pe doua loturi invecinate.

- descrierea functionala - principalele caracteristici ale constructiilor
 - Constructiile de locuit propuse se incadreaza in urmasorii indicatori maximali:
 - locuinta unifamilara, cu amplasament independent pe lot ori in cuplaj pe loturi invecinate;
 - regim mic de inaltime - cu 2-3 niveluri -D+ P+1 (M), cu inaltime maxima de 10,00 m (la fatada principala, pana la streasina / cornisa);
 - capacitate: 18 cladiri de locuit, 1 / lot, (cu cca 3-5 camere si dependinte / locuinta), si constructii anexa aferente (garaj, magazie, foisor)
 - dimensionarea incaperilor si functionalul locuintei in concordanta cu reglementarile specifice constructiilor de locuit;
 - dimensiuni planimetrice locuinta si anexe max. 19,00 x 19,00 m
 - suprafata construita locuinta si anexe max. 360,00 mp

- suprafata desfasurata locuinta si anexe max. 720,00 mp

Raportat la suprafata totala a terenului studiat, indicatorii de suprafata estimati sunt urmatoarii:

- suprafata construita 12 locuinte si anexe max. 3905,48 mp

- suprafata desfasurata 12 locuinte si anexe max. 9568,42 mp.

- solutii constructive si de finisaj recomandate

Fundatii beton armat, continue sub peretii de zidarie;

Suprastructura

zidarie portanta din caramida ori BCA, cu asigurarea protectiei termice la peretii exteriori;
compartimentari interioare cu zidarii din caramida cu goluri 11.5 / 17.5 cm grosime;
plansee, stalpisorii si centuri (grinzi din beton armat);
inchideri superioare cu acoperis sarpanta in 4(2) ape
invelitoare din tigla metalica, protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit;

Finisaje interioare

pardoseli + plinte din placi ceramice in incaperi umede (grupuri sanitare bucatarie si spalatorie);
pardoseala din parchet in incaperile de locuit;
tencuieli cu mortar de var ciment la pereti si tavane;
vopsitorii lavabile pentru pereti din zidarie si tavane;
zone placate cu faianta (grupuri sanitare, bucatarie);

Tamplarie

interioara din lemn
exterioara din profile PVC cu geam termopan, culoare maro mat sau antracit;

Finisaje exterioare

tencuieli granulate, in campuri separate cu nuturi, culori pastelate
soclu placat cu piatra naturala;

Instalatii

locuintele vor beneficia de instalatii interioare de apa, canalizare, energie electrica, incalzire;
agentul termic va fi asigurat cu CT / gaz ori solid.

spatii verzi si plantate, amenajarea incintelor / sistematizare verticala

Avand in vedere configuratia topografica a terenului din zona studiata si, solutia urbanistica propusa pentru realizarea ansamblului rezidential - amplasarea constructiilor de locuit si a cailor de circulatie, respectiv a platformelor de parcare, cu asigurarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la reseaua de ape pluviale stradale si mai departe dirijate la emisar -, nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala speciale.

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

Pentru IMPREJMUIREA terenului la limitele limitelor loturilor propuse, se prevede realizarea acesteia astfel :

- la limita stradala cu gard transparent, cu inaltime maxima de 1,80 m, alcatuit din: fundatie continua de beton, elevatie de cca 40 cm inaltime stalpi metalici si panouri confectionate din profile metalice cu vopsitorii culoare neagra ;

- la limitele laterale si posterioara cu gard opac, cu inaltime maxima de 1,80 m, alcatuit din: fundatie continua de beton, elevatie de cca 40 cm inaltime stalpi metalici (sau beton) si panouri din zidarie, scandura sau metalice.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafețe de minim 26% din suprafața terenului, pentru înființarea de SPATII VERZI SI PLANTATE: plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate, plantatii arboricole de aliniament la caile de circulatie, plantari de pomi fructiferi si decorativi, arbusti, covoare florale, suprafețe inierbate.

Pentru înființarea zonei rezidențiale, cu locuințe având regim mic de înălțime se propune următorul bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
reglementari URBANISTICE					
suprafata teren	arabil	12,770.00	100.00	12,770.00	100.00
	din care: extravilan	9,670.00	75.72	0.00	0.00
	intravilan	3,100.00	24.28	12,770.00	100.00
zona rezidentiala - locuințe si functiuni complementare		0.00	0.00	12,770.00	100.00
	circulatii (drumuri si parcare)	0.00	0.00	1,724.49	13.50
	edificabil , din care	0.00	0.00	7,036.69	55.10
	AC			3,905.48	30.58
	ADC			9,568.42	
	spatii verzi si plantate (minim)		0.00	3,524.04	27.58
	POT_{max} %	0.00		30.58	
	CUT_{max}	0.00		0.75	

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate în zona, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor în zona, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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. 104/2001 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 asigurarea utilitatilor se propun următoarele soluții:

Alimentare cu apă va fi asigurată prin bransamente la rețeaua municipală de distribuție a apei potabile existentă în profilul transversal al str. Drumul TATARILOR, continuat în interiorul zonei rezidențiale, cu amplasament subteran în profilul transversal al căilor de acces, de o rețea de distribuție zonala, din care cu racord contorizat pentru fiecare lot, vor fi alimentate construcțiile de locuit;

Canalizare menajera Pana la realizarea și în teritoriul adiacent zonei de amplasament a

unei retele edilitare de canalizare, pentru constructiile de locuit se prevede infiintarea de sisteme locale de canalizare pe lot, pentru preluarea apelor uzate menajer provenite de la locuinte si colectarea acestora intr-un bazin vidanjabil (constructie subterana etansa, cu volumul de cca 24,0 mc, care va fi amplasat in proximitatea caii de acces). Apele uzate menajer, colectate in bazinele vidanjabile, vor fi preluate pentru tratare / epurare de catre operatorul local specializat.

Atunci cand reseaua edilitara comunală va fi dezvoltata si in teritoriul adiacent amplasamentului, reseaua de canalizare locala prevazuta a fi realizata in profilul transversal al cailor de acces, prin racordul la bazinele vidanjabile, va putea prelua apele uzate menajer.

Alimentare cu energie electrică

se va realiza prin bransament la reseaua edilitara existenta in vecinatatea vestica a amplasamentului (str. Drumul TATARILOR) si dezvoltarea unei distributii locale cu traseu subteran propus in profilul transversal al caii de acces;

Alimentare cu gaz

se va realiza prin bransament la reseaua edilitara existenta in vecinatatea vestica a amplasamentului (str. Drumul TATARILOR) si cu distributie locala dezvoltata in profilul transversal al caii de acces;

Incalzire

se va realiza prin infiintarea de sisteme locale de incalzire prevazute pentru asigurarea agentului termic si a apei calde cu centrale teremice / combustibil gaz.

Gospodărie comunală

colectarea selectiva deseurilor menajere se face in pubele amplasate pe platforme betonate iar gestionarea deseurilor menajere se va realiza prin contract incheiat cu prestatorul local de servicii publice de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafete de minim 30% pentru spatii verzi amenajate pe parcela iar in vecinatatea terenului studiat cu drumurile propuse se impune realizarea unui spatiu verde tampon, cu caracter de perdele de protectie.

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

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

Protecția așezarilor umane și a altor obiective de interes public

Obiectivul este amplasat in extravilanul localitatii BOTOSANI, pe latura estica a str. Drumul TATARILOR. Solutia urbanistica propusa nu genereaza disfunctionalitati care sa afecteze in nici un fel functiunea sau imaginea arhitecturala a constructiilor existente in zona (zone rezidentiale la vest si teren agricol).

Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din urma activității in locuinta particulara vor fi:

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

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

Gospodarirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Proprietariul va respecta conditiile de mediu impuse de APM, mentinerea calitații mediului.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Tipurile de proprietate propuse sunt:

- terenuri de extravilan din UTR 57 – intrarea STEFANESTI, cu funcționalitate urbanistică **TAG** (unități agricole și sere, funcțiune dominantă în extravilan), în suprafața de **9670 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice, pentru care se propune **introducerea în intravilanul Municipiului BOTOSANI** cu scopul de **înființare a unei zone rezidențiale**, cu funcționalitate urbanistică **LMu1** - subzona funcțională exclusiv rezidențială pentru locuințe de tip urban, cu regim mic de înălțime (până la 10 m);
- terenuri de intravilan din UTR 57 – intrarea STEFANESTI, cu funcționalitate urbanistică **LMu1** - subzona funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni rezidențiale), în suprafața de **3100 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice, pentru care se propune **menținerea în intravilanul Municipiului BOTOSANI** cu scopul de **înființare a zonei rezidențiale** și ;
- terenuri proprietate privată ori în indiviziune a persoanelor fizice în suprafața de **12770 mp** din: care :
 - 1724,49mp, trecut în circulație publică pentru înființarea căilor de acces și
 - 3606,06 mp, în 5 loturi, pentru construire de locuințe ;

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

BILANT TERITORIAL - CIRCULATIA TERENURILOR	suprafata teren mp	%
suprafata teren - zona rezidentiala studiată	12,770.00	100.00
din care: proprietati private pentru construire locuinte	11,158.51	87.38
suprafata teren introdusa in intravilan	9,670.00	75.72
proprietati private trecute in circulatie publica	1,611.49	12.63

5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului .

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

- a) corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 19 / 1997 și a actualizărilor ulterioare și, având la bază o analiză geotehnică detaliată a terenului de amplasament :
- b) asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;

- c) consolidarea localitatii prin crearea de noi amplasamente pentru constructii de locuit insotite de constructiile anexa.

Pentru terenul in suprafata de **12770 mp** ce face obiectul prin prezentului P.U.Z. « **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTE** » - in **BOTOSANI, str. Drumul TATARILOR** », se propun urmatoarele:

Pentru terenul in suprafata de teren ce face obiectul prin prezentului P.U.Z.

- 1 **introducerea in intravilanul BOTOSANI** a suprafetei de teren de **9670 mp** si **schimbarea functionalitatii** pentru aceasta suprafata de teren incadrat in UTR 57 - "Intrarea STEFANESTI", **din TAG** - teritoriul de extravilan, subzona de unitati agricole si sere in **LMu1** - teritoriul de intravilan, subzona functionala exclusiv rezidentiala cu locuinte de tip urban avand regim mic de inaltime (pana la 10 m), functiune dominanta in zona urbanistica;
- 2 **dezmembrari si comasari ale suprafetelor de teren pentru constituirea cailor de acces din interiorul zonei rezidentiale**, artera carosabila / strada de categoria a IV-a, cu profil transversal de 6 m intre limitele de proprietate si **trecerea in circulatie publica a suprafetei aferente de 1724,49 mp**;
- 3 **stabilirea reglementarilor urbanistice** necesare infiintarii in acest teritoriu a unui ansamblu rezidential dezvoltat armonios, cu locuinte de tip urban avand regim mic de inaltime (pana la 10 m);
- 4 **stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:** **POT maxim 30,58%** si **CUT maxim 0,75**

Finantarea investitiilor ce se vor realiza in interiorul zonei rezidentiale, inclusiv cele ce privesc crearea cailor de acces si echiparea edilitara se va asigura din surse constituite prin grija detinatorilor suprafetelor de teren.

SC CONCEPT SRL BOTOȘANI

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

iulie 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afferent

"INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTE "

in loc. BOTOSANI, str. Drumul TATARILOR

Regulamentul local de urbanism (RLU) afferent Planului urbanistic de zona (PUZ) "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTE " in loc. BOTOSANI, str. Drumul TATARILOR, este structurat in conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu normativul GM.010 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000, precum si alte norme si normative in vigoare la data elaborarii.

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

I. DISPOZITII GENERALE

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

- integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatiala functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomanda la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinatiei terenurilor agricole - arabil si plantatie de protectie - pentru functia rezidentiala se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate in continuare.

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

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

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

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

2. Baza legala

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

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

3 Domeniul de aplicare

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

Indeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:

- elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - lucrări de ameliorare a terenului în zona de amplasament;
 - rețele pentru apa potabilă, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și, a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
 - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica și recepția acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în circulație publică și/sau proprietate publică.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent PUZ "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTE" in loc. BOTOSANI, str. Drumul TATARILOR, se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice PUZ 03, ce face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

- incadrare PUG extravilanul BOTOSANI, str. Drumul TATARILOR, la limita intravilanului existent in UTR 57 - "Intrarea STEFANESTI", zona urbanistica cu functiunea dominanta:
 - LMu1 - pentru teritoriul de intravilan, subzona functionala exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni rezidentiale) si,
 - TAG - pentru teritoriul de extravilan, subzona de unitati agricole si sere cu functiune dominanta in extravilan
- localizare in partea de NORD - EST a intravilanului localitatii BOTOSANI, pe latura estica a strazii Drumul TATARILOR, pe tronsonul acesteia catre localitatea RACHITI
- vecinatati: - nord terenuri agricole, proprietati private, (CAD 62670);
 - est imobil proprietate a SC AGRO GD SA Botosani, (CAD 6996)
 - sud imobil proprietate privata - locuinta parter
 - vest str. Drumul TATARILOR.
- amplasamentul analizat cuprinde imobilele cu nr. cadastral:
 CAD 60845, 60679, 60921, 60920, 53211, 64034, 60681, 61019, 60509,
 56062, 60660, 61085, 60674, 51170, si 51169.

Terenul de amplasament alcatuit din cele 15 parcele care genereaza PUZ, proprietate privata a initiatorilor prezentei documentatii urbanistice, cu suprafata totala de 12770 mp, cu categoria de folosinta arabil, este situat in intravilan (3100 mp, 2 parcele) si in extravilan - propus a fi trecut in intravilan (9670 mp, 13 parcele).

Prin solutia adoptata pentru suprafata totala de 12770 mp a celor 15 parcele care genereaza PUZ " INTRODUCERE in INTRAVILAN si CONSTRUIRE de LOCUINTE ", se prevede infiintarea a 14 loturi constituite pentru:

- circulatie publica 2 loturi in suprafata totala de 1724 mp, suprafata constituita din parcelele CAD 53211, 60681+64034 si suprafetele trecute in circulatie publica din parcele adiacente cu scopul de constituire a profilului transversal reglementat si
- pentru constructii de locuit 12 loturi in suprafata totala de 11033,51, loturi cu suprafete rezultate dupa interventiile necesare pentru constituirea profilului transversal reglementat, a caror suprafete variaza intre 547,68 mp si 1650,00 mp:

parcele zona PUZ - propunere					
NR. parcela	CAD	SUPRAFAȚĂ mp	+/- drum mp	circ publica mp	lot locuinte mp
1	CAD 60679	693.00	-145.32	145.32	547.68
2	CAD 53211	654.00		654.00	
3	CAD 60681	402.00		402.00	
3	CAD 64034	365.00		365.00	
4	CAD 60920	800.00	-28.82	28.82	771.18
5	CAD 60921	800.00	-29.05	29.05	770.95
6	CAD 61019	800.00	-29.68	29.68	770.32
7	CAD 60845	800.00	-29.58	29.58	770.42
8	CAD 56062	1,400.00	-26.40	26.40	1,373.60
9	CAD 60509	1,700.00	-50.00	50.00	1,650.00
10	CAD 60674	669.00	-30.48	30.48	638.52
11	CAD 51170	1,148.00	-23.28	23.28	1,124.72
12	CAD 51169	1,160.00	-26.26	26.26	1,133.74
13	CAD 60660	679.00	123.23	-123.23	915.23
14	CAD 61085	700.00	-7.85	7.85	692.15
TOTAL		12,770.00		1,724.49	11,158.51

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

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

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

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

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Este permisa constructia de:

- locuinte unifamiliale: maxim 1 locuinta / lot (existent 12 loturi pentru constructii de locuit), in teritoriul edificabil de al lotului cu suprafata minima de 500 mp, prevazute cu minim un spatiu de pentru parcare / garare a unui autoturism aferent unei locuinte;
- cai de acces si drumuri de deservire
- spatii verzi si plantate, plantatii de protectie si de aliniament
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona rezidentiala
- sunt admise mici dotari de comert alimentar si nealimentar cu parcarile aferente.

Art.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

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

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

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

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

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

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

Art.4.5 SERVITUTI

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

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

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

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

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

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

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

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

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

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

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii imprejuririi este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal (delimitat conform legii), de 6,00 m intre limitele de proprietate - calea de acces de deservire a riveranilor, str. de categoria a IV-a.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL PROPUȘ

Amplasarea locuintei se va face cu o retragere de minime fata de aliniamentul stradal propus de:

- minim 10,00 m fata de limita stradala catre str. Drumul TATARILOR.
- minim 3,00 m fata de limitele stradale propuse in zona, cu exceptia urmatoarelor loturi:
 - lot 10 - minim 2,00 m fata de limitele stradale propuse in zona;
 - lot 9 - minim 1,50 m fata de limitele stradale propuse in zona;
 - lot 8 minim 0,90 m fata de limitele stradale propuse in zona;

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

- a) In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 2,00 m. Este permisa si amplasarea cladirilor de locuit unifamiliare in solutie cuplata pe doua loturi invecinate
- b) Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 7,0 m fata de limita posterioara a lotului.
- c) Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu-zisa, sau sub terase ale acesteia (polate).
- d) Garajele din interiorul parcelelor, in cazul in care cladirile sunt izolate, pot fi amplasate in limitele acestora in conditiile respectarii distantei de 2,00 m fata de limita de proprietate.
- e) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte ca: anexe gospodaresti pentru cresterea intensiva a animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, utilaje agricole etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la art 4.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.7.1. ACCESURI CAROSABILE

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

Art.7.2. ACCESURI PIETONALE

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

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUȘ

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate), cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor

sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 16 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

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

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

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

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

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

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

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pietre, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 500 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 12,0 m.
- c) Adancimea loturilor, de regula va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- e) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul constructiilor cuplate (locuinte sau anexe gospodaresti) proiectarea se recomanda a fi corelata.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de	3 niveluri S(D)+P+1(M).
H cornisa max. pentru cladiri de locuit este de	10.00 m.
H cornisa max. pentru cladiri anexa gospodaresti este de	5.00 m.

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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

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

P.O.T. -	admis in zona rezidentiala este de maxim	30,58%
C.U.T. -	admis in zona rezidentiala este de maxim	0,75

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

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

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

Art.10.2. SPATII VERZI

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

Art.10.3. IMPREJMUIRI

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

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

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

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

Terenul studiat al zonei rezidentiale (12770 mp), in concordanta cu PUG aprobat se incadreaza in:

LMu1 subzona functionala exclusiv rezidentiala cu locuinte de tip urban avand regim mic de inaltime (pana la 10 m), functiune dominanta in zona urbanistica

- locuire si functiuni complementare in suprafata de 11,158.51 mp;
- circulatie si dotari edilitare in suprafata de 1,724.49 mp.

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Functiunea propusa pentru zona studiata este LOCUIREA, cu dotarile aferente zonei de locuit.

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

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

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se stabileste bilantul teritorial cu indicatorii urbanistici aferenti zonei:

BILANT TERITORIAL		propus	
reglementari URBANISTICE		mp	%
suprafata teren	arabil	12,770.00	100.00
	din care: extravilan	0.00	0.00
	intravilan	12,770.00	100.00
zona rezidentiala - locuinte si functiuni complementare		12,770.00	100.00
	circulatii (drumuri si parcare)	1,724.49	13.50
	edificabil , din care	7,036.69	55.10
	AC	3,905.48	30.58
	ADC	9,568.42	
	spatii verzi si plantate (minim)	3,524.04	27.58
	POT_{max} %	30.58	
	CUT_{max}	0.75	

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

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

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

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

SC CONCEPT SRL
BOTOȘANI
iulie 2021

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

VECINATATI AMPLASAMENT

nord [REDACTED] - [REDACTED]

est **SC AGRO GD SRL** [REDACTED]

sud [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]

vest **municipiul BOTOSANI** - str. Drumul TATARILOR

SC CONCEPT SRL BOTOȘANI

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

iulie 2021