



ARHITECTURA URBANISM INTERIOARE

NEO STYLE s.r.l.  
Unirii 11A, sc.A, ap.1,  
Botosani, 710221  
ROMANIA  
Tel. 0744.777207  
e-mail.  
mirceacurteanu@yahoo.com

## Volumul I

Documentație tehnică pentru obținerea  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
și **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent

## P.U.Z.

**CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras),  
AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE  
UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**



**Investitor:**

**S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.  
Str. OCTAV BĂNCILĂ nr. 82, FLĂMÂNZI, Jud. Botoșani**

**Amplasament:**

**Botoșani, Str. Victoriei, nr. 20**

**Proiectant general:**

**SC NEO STYLE SRL - BOTOȘANI**

**Data elaborării: decembrie 2021**

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER STR. VICTORIEI NR. 20, BOTOȘANI	Nr. Pr. 394 / 2021
	INVESTITOR: S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Str. OCTAV BĂNCILĂ nr. 82, Oraș FLĂMÂNZI, Jud. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

## 01 FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. - CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

**- conf. Avizului de oportunitate nr. 24 / 04.11.2021 și  
Avizul C.T.A.T.U. nr. 139 din 18.10.2021.**

Investitor:

**S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.  
- Loc. FLĂMÂNZI, Jud. BOTOȘANI**

Amplasament:

**Botoșani, Str. Victoriei, nr. 20  
N.C./CF nr. 57135; N.C./CF nr. 58246**

Proiectant general:

**S.C. NEO STYLE S.R.L.  
Botoșani, str. Unirii, nr.11A, ap.1  
C.I.F. 6868873**

Număr proiect: **394 / 2021**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Data elaborării: **DECEMBRIE 2021**

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANŞAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ŞANTIER STR. VICTORIEI NR. 20, BOTOŞANI	Nr. Pr. 394 / 2021
	BENEFICIAR: S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Str. OCTAV BĂNCILĂ nr. 82, Oraş FLĂMÂNZI, Jud. BOTOŞANI	FAZA : PUZ

## 02 COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general: **S.C. NEO STYLE S.R.L.**  
**Botoşani**  
**Arh. Curteanu Mircea**

Coordonator urbanism: **Arh. Botez Dan Octavian**

Arhitectură, urbanism: **S.C. AGORA S.R.L.**  
**Botoşani**  
**Arh. Curteanu Mircea**  
  
**Des. Poloboc Radu Mihail**

Instalații :  
ECHIPARE EDILITARĂ **S.C. EVERCON PROIECT S.R.L.**  
**Botoşani**  
**Ing. Şocarici Constantin**

Studiu topografic: **S.C. TEHNICAD ZENIT S.R.L.**  
**Botoşani**  
**Ing. Drobotă Ramona Florentina**

Studiu geotehnic: **S.C. GEOFORAJ S.R.L.**  
**Botoşani**  
**Ing. Juravle Vasile**

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANŞAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ŞANTIER STR. VICTORIEI NR. 20, BOTOSANI	Nr. Pr. 394 / 2021
	BENEFICIAR: S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Str. OCTAV BĂNCILĂ nr. 82, Oraş FLĂMÂNZI, Jud. BOTOŞANI	FAZA : PUZ

## 03 BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

### PIESE SCRISE :

#### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

#### 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluţia zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți, limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Circulația
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echiparea tehnico edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opțiuni ale populației

#### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Echiparea tehnico edilitară
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

#### 4. Concluzii

#### 5. Anexe

- Extras N.C./CF nr. 57135; N.C./CF nr. 58246 – Botoşani  
Certificat de Urbanism nr. 531 din 05.07.2021  
Aviz de inițiere (oportunitate) nr. 24 din 04.11.2021  
Aviz etapa Aviz de Oportunitate (CTATU) nr. 139 din 18.10.2021  
Ridicare topografică  
Studiu geotehnic

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANŞAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ŞANTIER STR. VICTORIEI NR. 20, BOTOŞANI	Nr. Pr. 394 / 2021
	BENEFICIAR: S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Str. OCTAV BĂNCILĂ nr. 82, Oraş FLĂMÂNZI, Jud. BOTOŞANI	FAZA : PUZ

## **STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI**

**VOLUMUL I – PLAN URBANISTIC ZONAL**

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent PUZ

Proiectant general – **S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOŞANI**  
Arh. Curteanu Mircea

Proiectant arhitectură – **S.C. AGORA S.R.L. BOTOŞANI**  
Arh. Curteanu Mircea

Coordonator urbanism: Arh. Botez Dan Octavian – D, E

**VOLUMUL III – STUDII – ANEXE LA DOCUMENTAȚIE:**

**– RIDICARE TOPOGRAFICĂ**

Întocmit – **S.C. TEHNICAD ZENIT S.R.L.– BOTOŞANI**

Ing. **ANDRIESE RAMONA FLORENTINA**

Proces verbal de recepție cu viza OCPI – Nr. 3931 / 12.11.2021

**– STUDIU GEOTEHNIC**

Elaborat – **S.C. GEOFORAJ S.R.L. – BOTOŞANI**

Director – ing. **JURAVLE VASILE**

Referat verificare la cerință Af.

**– STUDIU DE CIRCULAȚIE**

Întocmit – ing. **URSACHI IUSTIN**

**– STUDIU DE ÎNSORIRE**

Arh. Curteanu Mircea

Des. Poloboc Radu Mihail

**VOLUMUL IV – ACTE DE PROPRIETATE, AVIZE și ACORDURI**

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANŞAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ŞANTIER STR. VICTORIEI NR. 20, BOTOSANI	Nr. Pr. 394 / 2021
	BENEFICIAR: S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Str. OCTAV BĂNCILĂ nr. 82, Oraş FLĂMÂNZI, Jud. BOTOŞANI	FAZA : PUZ

## 03 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE :

1. – FOAIE DE PREZENTARE
2. – BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE
3. – MEMORIU GENERAL
4. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. – MEMORIU STUDIU DE ÎNSORIRE
6. – MEMORIU STUDIU CIRCULAȚIE
7. – RIDICARE TOPOGRAFICĂ CU VIZA O.C.P.I.
8. – STUDIU GEOTEHNIC verificat Rf.

### PIESE DESENATE :

- |  |  |
|--|--|
| 01. Plan de încadrare în zonă - Amplasament monumente istorice .....                   | A01  |
| 02. Plan de situație conform P.U.G. și doc. Urbane existente .....                     | A02  |
| 03. Plan situația existentă .....  | A03  |
| 04. Plan reglementări urbanistice .....  | A04  |
| 05. Plan regim juridic .....   | A05  |
| 06. Plan reglementări edilitare .....  | A06  |
| 07. Desfășurare la Str. Victoriei .....  | A07  |
| 08. Relevee fotografice monumente, vecinătăți A08.1; A08.2; A08.3; A08.4; A08.5; A08.6 |  |
| 09. Propunere mobilare urbană – studiu volumetric .....                                | A09.1; A09.2   |
| 10. Studiu de însorire.....  | A10.1; A10.2; A10.3; A10.4; A10.5; A10.6; A10.8; A10.9   |
| 11. Studiu de circulație .....   | SC.01; SC.02; SC.03; SC.04; SC.04*; SC.05; SC.06; SC.07. |
| 12. Relevee construcție existentă .....  | A01,A02,A03,A04,A05,A06,A07,A08,A09,A10,A11.             |

Întocmit : Arh. Curteanu Mircea

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOSANI	CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER STR. VICTORIEI NR. 20, BOTOȘANI	Nr. Pr. 394 / 2021
	BENEFICIAR: S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Str. OCTAV BĂNCILĂ nr. 82, Oraș FLĂMÂNZI, Jud. BOTOȘANI	FAZA : PUZ

## 04 MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației.

*Denumirea proiectului:*

**P.U.Z - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras) AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

conf. - AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 24 / 04.11.2021 și

- AVIZ etapa AVIZ DE OPORTUNITATE (C.T.A.T.U.) nr.139 din 18.10.2021

*Investitor:*

**S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.**  
– Loc. FLĂMÂNZI, Jud. BOTOȘANI

*Amplasament:*

**Botoșani, Str. Victoriei nr. 20**  
**N.C./CF nr. 57135; N.C./CF nr. 58246**

*Proiectant general:*

**S.C. NEO STYLE S.R.L.**  
**Botoșani, str. Unirii, nr.11A, ap.1**  
**C.I.F. RO 6868873**

*Număr proiect:* 394 / 2021

*Faza de proiectare:* **P.U.Z. (plan urbanistic zonal)**

#### 1.2 Obiectul lucrării

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada VICTORIEI, nr. 20, C.F./CAD nr 57135 și C.F./CAD nr 58246, în vederea realizării obiectivului ” CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+(5E retras), AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”.

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 453/2019, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 5, IS (zonă de instituții și servicii de interes general) zona centrală.

- *Funcțiunea actuală imobil:* - **IS** curți construcții.
- *Tipuri de subzone funcționale în UTR 5:* - **LI, IS** (cu excepția ISsp), **LMu, I** (cu excepția unităților poluante), **Pp, GT+TE, CCp**.
- *Funcțiunea dominantă în UTR 5:* fiind aceea de locuințe colective (**LI**).
- *Funcțiuni complementare admise:* - **LI, IS** (cu excepția ISsp), **I** (cu excepția unităților poluante), **P.p.,GC+TE** (necesare folosințelor din subzonă), **CCp și LMu**.
- *Funcțiuni interzise:* - **LMr, ISsp, I** (unități poluante), **A, Pcs, GC+TE** (necesare altor folosințedeceât cele din subzonă), **CC** (cu excepția CCp).

Pentru parcela de referință se propune schimbarea zonei funcționale existentă în PUG din **IS** zonă de instituții și servicii de interes general în **LI** - zonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri, astfel încât întreaga parcelă să fie în subzona Llu2.

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de LOCUIRE, cu o capacitate de 42 apartamente la etajele 1-5, spații comerciale la parter și adăpost A.L.A., spații tehnice și 18 parcaje auto la subsol.

Ținând cont că terenul este situat într-un cvartal de locuințe cu construcții cu regim de înălțime P, P+M (1), P+4, corelat cu prevederile din P.U.G.Bt. și R.L.U.Bt., (corespunzător categoriilor de funcțiuni propuse, similar cu art. 7.4.22), se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate și cu permisiunile zonei în ceea ce privește regimul de înălțime.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- ❖ Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- ❖ Reglementarea funcțiunii terenului;
- ❖ Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- ❖ Modul de ocupare a terenului și condițiile de aliniere a construcțiilor;
- ❖ Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- ❖ Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 531 din data de 05.07.2021, emis de Primăria Municipiului Botoșani.

Caracteristica zonei impune o aliniere conform situației stradale existentă, aliniere care este dată de fațadele clădirilor existente.

### 1.3 Surse documentare

În vederea întocmirii Planului Urbanistic de Zona s-a studiat "Planul Urbanistic General al "Municipiului Botoșani" și Regulamentul General de Urbanism aferent acestuia, HGR nr.525/1996, prevederile Codului Civil, Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului Botoșani cu nr.531 / 05.07.2021, precum și studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:

- Studiu de inițiere (oportunitate),
- Suport topografic,
- Studiu geotehnic,



- Studiu volumetric,
- Studiu de însorire,
- Studiu de circulație.

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate și s-a emis - Avizul prealabil de oportunitate nr. 24 din 04.11.2021.

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

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Normativul P118/1999, art.2.2.2, tabelul 2.2.2.
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P 132-93, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 10/N din 6 aprilie 1993;
- Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;
- STAS 10144/1-91 Străzi. Profile transversale – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/2-91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de ciclști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3-91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

- Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

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

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea centrală a Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate, în zona Bisericii Sf. Gheorghe, în proximitatea unor artere importante ale orașului – Strada Victoriei și Strada Ion Pilat ce face legătura cu artera magistrală Calea Națională.

**Regim special impus terenului – U.T.R. nr. 5, imobil situat în zona de protecție a următoarelor monumentelor isorice ce au aparținut în mare parte comunității armenesti:**

*Situate în perimetrul zonei studiate, clădirile de patrimoniu, au aparținut pe vremuri celor mai înstărite familii de armeni din târgul Botoșanilor.*

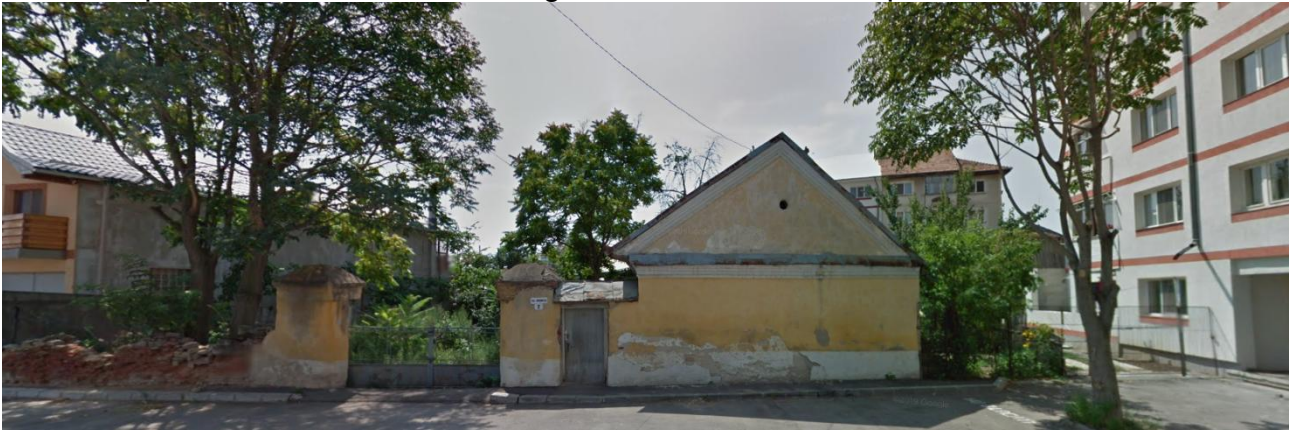
- 1) - Casa BUICLIU - sec. XIX, cod. BT-II-m-B-01944; Str. Victoriei nr. 16; (În prezent funcționează D.J.D.P. Botoșani).



Vedere din strada Victoriei.

*Plină de atracție **Casa Buicliu**, a fost construită în jurul anilor 1810. Este o locuință medievală târzie, cu o fațadă delimitată de pilaștri de colț și de pilaștri care încadrează pridvorul. Ea a aparținut negustorului armean Garabet Buicliu, însă a fost, de-a lungul timpului, autogară, iar în prezent este sediul Direcției Județene de Drumuri și Poduri.*

- 2) - CASĂ - an. 1800, cod. BT-II-m-B-01909; Str. Miorița nr. 4, Botoșani.  
Nu am găsit informații. În prezent casa nu este vizibilă din stradă pe nici o latură.  
Proprietarii actuali au ridicat un gard din tablă cutată de peste 2,00m înălțime.



Vedere din strada Miorița.

- 3) - Casele GOILAV - mijloc sec. XIX, cod. BT-II-m-B-01910; Str. Miorița nr. 10.



Vedere din strada Victoriei.



Vedere din strada Victoriei.



Vedere din strada Miorița.



Vedere din strada Miorița.



Vedere dinspre strada Miorița, din curte.

**Casele Goilav** - Complexul de case Goilav a fost construit în mai multe etape de bogata și numeroasa familie armenească Goilav. Ansamblul a fost construit înainte de 1900 în eclectismul clasicizant specific caselor armenești din zonă. Membrii familiei Goilav au fost mari proprietari de terenuri agricole. Bogăția provenită din buna administrare a acestor terenuri agricole, i-a făcut pe Goilavi oameni politici importanți, administratori publici și proprietari de case somptuoase. Prin familia Goilav armenii au înființat cea mai mare societate de agricultură care a existat până la colectivizarea din timpul comunismului. Influența politică a Goilavilor a fost una însemnată atât pe plan local cât și pe plan național, membri ai acestei familii ajungând să fie chiar senatori la București.

În Corpul A, aflat pe Strada Victoriei, funcționa Casa de Copii Școlari a Centrului de Plasament „Sfântul Stelian”. Curtea cu grădini din interior cu o suprafață de peste 1 ha, are o arhitectură peisagistică deosebită .

Corpul B al caselor Goilav este un corp de clădire impunător, cu o arhitectură simetrică, clasicistă.

Corpurile A și B sunt legate printr-un tronson care protejează beciurile de dimensiuni neobișnuit de mari. Tronsonul a fost construit în anii 80 și afectează întreg complexul edilitar.

Corp C. Spre deosebire de corpurile A și B, corpul C este restaurat și adăpostește astăzi o secție a Spitalului de Psihiatrie – Laboratorul de sănătate mintală.

Corpul D este fosta bucătărie a caselor Goilav și găzduiește astăzi atelierul de ceramică al Soniei Iacinschi.

- 4) - BISERICA ARMENEASCĂ - an. 1782, cod. BT-II-m-B-01858; Str. Armenească nr. 3; (Azi Adormirea Maicii Domnului, Botoșani).



Vedere din strada Armeană.

Vedere din strada Dimitrie Negreanu.



Vedere din strada Armeană.

*Construită la 1350, Biserica Sfânta Maria este cel mai vechi lăcaș de cult pe care comunitățile armenie din Europa l-au construit vreodată, dar și prima biserică creștin ortodoxă din piatră ridicată în Botoșani.*

*Ea se află situată în centrul municipiului Botoșani, pe o stradă care nu putea să se numească altfel decât Strada Armeană.*

*În altarul bisericii armenie "Sfânta Maria" s-a aflat, până în 1950, Sfânta Scriptură scrisă pe pergament în anul 1354, ea fiind prima carte cunoscută și păstrată din Botoșani. Cartea a fost dusă la București, iar de acolo transferată în Armenia.*

*De altfel, în biserica din Botoșani există, încă, zeci de cărți vechi, din secolele XVIII-XIX, în limba armeană.*

*De asemenea, în preajma bisericii se află și primul cimitir creștin descoperit în Botoșani, cu morminte din secolul al XV-lea și cu pietre tombale cu inscripții în limba armeană care nu au fost încă descifrate.*

*Până la începutul anilor '90, lăcașul de cult se afla într-o avansată stare de degradare. A fost nevoie de o perioadă de aproape 20 de ani pentru reabilitarea monumentului istoric, cu sprijin direct de la Guvernul României, de la Ministerul Culturii sau de la bugetul local al municipiului Botoșani.*

*Biserica Sfânta Maria a fost punctul în jurul căruia, în secolul al XIV-lea, s-a dezvoltat "mahalaua armeană", un cartier format, în special, din negustori armeni care și-au părăsit țara în urma cutremurului devastator din 1319, care a distrus complet capitala Armeniei.*

*Stabiliți aici, armenii au contribuit esențial la formarea Târgului Botoșani, lăsând în urma lor două biserici, dar și zeci de case care astăzi sunt incluse pe lista monumentelor istorice.*

*"Mahalaua armeană a însemnat locul în care s-au așezat primii armeni, pe la 1350 – 1370. Ea este locul aproape exclusiv în care au stat armenii câteva sute de ani. Comunitatea de armeni a constituit, la un moment dat, majoritatea populației Târgului Botoșani, iar acest lucru și-a pus amprenta asupra dezvoltării ulterioare a Botoșaniului.*

**Un reper major pentru istoria Botoșaniului, dar mai ales a comunității armene, îl reprezintă și Biserica Sfânta Treime, situată pe aceeași stradă cu Biserica Sfânta Maria, la doar câțiva zeci de metri distanță. Este vorba de o biserică ridicată la 1560, care a funcționat inițial ca și mănăstire. Ea s-a prăbușit total, însă a fost refăcută în 1795.**

5) - Casa CIOMAC-CANTEMIR - an. 1800, cod. BT-II-m-B-01943; Str. Victoriei nr. 15; (Azi sediul Fundația Ștefan Luchian) Botoșani.



Vedere din strada Victoriei.

*Casa Ciomac – Cantemir unde astăzi se află Fundația Ștefan Luchian a fost construită în jurul anului 1800. Ciomacii erau proprietari de terenuri agricole la Prut, construind mai multe case în municipiul Botoșani. Aici a locuit și Gheorghe Cantemir, fost președinte al Consiliului Județean la finalul secolului XIX. Casa a fost restaurată impecabil și dată în folosință pentru deschiderea Fundației Ștefan Luchian care adăpostește piese de valoare legate de viața marelui pictor. Odată cu restaurarea a fost descoperit și beciul casei, foarte apreciat și vizitat astăzi.*

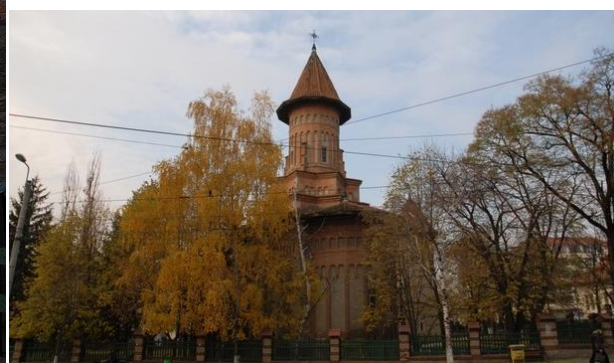
*Casa Ciomac Cantemir – model de casă de târgoveți a vechiului ansamblu medieval din Botoșani – construită la 1800 în stil moldovenesc, având un pridvor brâncovenesc.*

*Casa se compune din patru camere: salonul boieresc, atelierul de creație, galeriile de artă și sediul Fundației “Ștefan Luchian” (în camera-atelier se pot vedea o serie de obiecte aparținând pictorului Ștefan Luchian: patul de suferință, șevaletul de câmp, masa de lucru, paleta, mapa, planșeta, două fotografii, o pagină de jurnal etc.).*

6) - BISERICA SF. GHEORGHE, an. 1551, CLOPOTNIȚĂ – 1912, cod. BT-II-a-A-01942; Str. Victoriei nr. 14, Botoșani.



Vedere din strada Victoriei.



Vedere din strada Ion Pilat.

*După moartea domnitorului Petru Rareș, doamna Elena Rareș s-a mutat la Botoșani, unde a construit două biserici, Sf. Gheorghe și Uspenia, biserici care vor avea un destin istoric comun. Construcția acestor biserici a fost finalizată în timpul domniei fiului său, Ștefan: Biserica Sf. Gheorghe este terminată în 1551 (deși pe inscripție este menționată ca dată de ctitorie, luna octombrie 1541/7059), iar Biserica Uspenia este terminată la 15 august 1552. Ambele biserici au rămas nezugrăvite (biserici albe), probabil urmare a înlăturării de la putere a domnitorului Ștefan Vodă și implicit a mamei sale, Elena Rareș. Biserica Sf. Gheorghe din Botoșani se aseamănă cu alte biserici de secol XVI, precum Biserica Popăuți din Botoșani, Biserica Sf. Gheorghe de la Hârlău, Biserica Sf. Nicolae Domnesc de la Iași, Biserica Sf. Precista din Bacău.*

*Biserica Sf. Gheorghe este înnoită (refăcută) la 1724/1725, pe pomelnici fiind menționați în rândul ctitorilor Ion Mihai Racoviță Voevod, soția sa Anna și copiii lor, Constantin, Ioan, Ștefan, Mihai, Anastasia, Ruxandra, Catrina și o altă fiică, tot Ruxandra. Ulterior, bisericii Sf. Gheorghe i s-a adăugat o clopotniță, în dreptul intrării, pe care a fost pusă o inscripție cu data 30 iulie 1819, iar la 1864, i-a fost refăcut acoperișul și, cel mai probabil, tot atunci i-a fost adăugată și o construcție anexă (veșmântar) pe partea de sud a altarului.*

*În anul 1911 au fost finalizate ample lucrări de restaurare, care au urmărit readucerea bisericii la forma inițială. Cu această ocazie au fost demolate turnul clopotniță de la intrare și veșmântarul. În curtea bisericii a fost descoperit un cimitir medieval.*

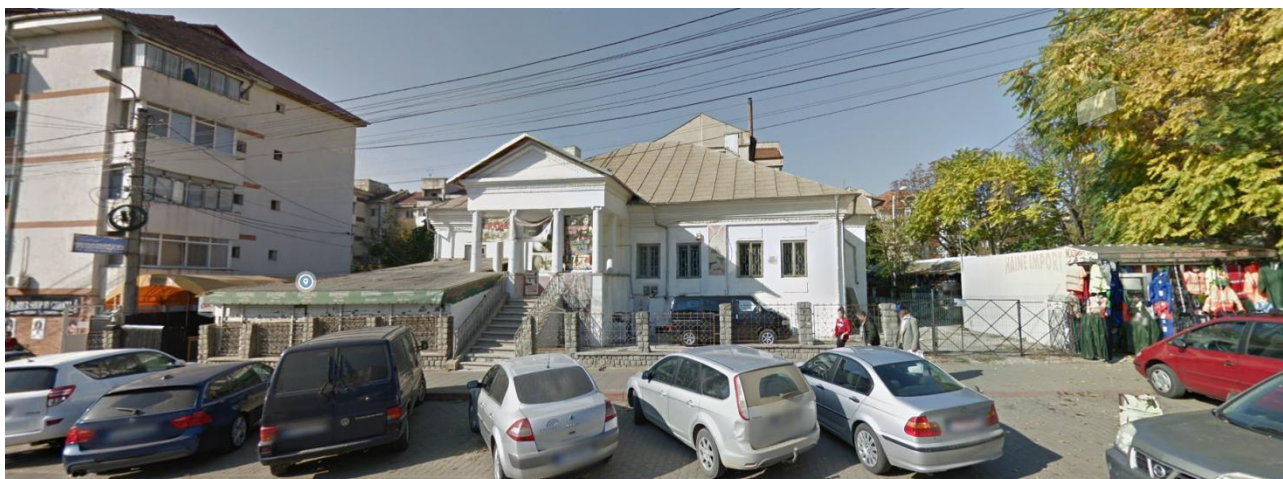
*Arhitectura bisericii vădește influența ctitoriei lui Ștefan cel Mare de la Popăuți: același plan cu pronaos supralărgit, acoperit cu calotă pe pandantivi, dar fără decorul de factură gotică al nervurilor ceramice; naos cu turla descărcată pe arce piezișe; absida altarului cu pastoforii amenajate în grosimea zidului, antrenând apariția contraforturilor care asigură descărcarea marelui arc dublou de la răsărit; absize semicirculare în interior*

și poligonale în exterior. Această asemănare implică libera interpretare a modelului ales, fapt de care nu a ținut seamă restaurarea efectuată în 1911 de Nicolae Ghika-Budești.

Aceasta a fost inclusă pe Lista monumentelor istorice din județul Botoșani din anul 2015.

În prezent, Biserica "Sfântul Gheorghe" este într-un proces de reabilitare care se realizează printr-un proiect cu finanțare europeană.

- 7) - CASA BOLFOSU - an. 1800, cod. BT-II-m-B-01918; Str. Ion Pilat nr. 5, Botoșani.



Vedere fațada principală din strada Ion Pilat.

*Casa Garabet Bolfosu, construită în anul 1790 s-ar afla peste ruinele celui mai vechi han din Moldova construit de armeni. După ce hanul a ars până la temelii, negustorii armeni au construit acolo o casă de factură clasicism moldovenesc, transformată de-a lungul timpului în școală, agie și sediu pentru Siguranța Statului.*

*Din anul 1881, Casa Bolfosu, construită peste vechiul han, a servit drept sediu pentru actualul Colegiu Național "A.T. Laurian". Aici a învățat și istoricul Nicolae Iorga. În 1832, înainte de a fi școală, a fost, pentru câțiva ani, sediul Primăriei Botoșaniului. După 1902, Casa Bolfosu se transformă în sediul Agiei sau mai precis Poliția orașului, iar vechile beciuri au servit drept celule pentru deținuți. În perioada comunistă a fost abandonată, pentru ca, după 1990, să fie dată de comunitatea armeană în chirie agenților economici.*

*Astăzi, pe locul celui mai vechi han din Moldova se află un magazin de arme, un coafor, un depozit de legume și un bar cu terasă.*

#### **Poziționarea imobilului studiat față de monumentele istorice din zonă:**

- 1) - Casa BUICLIU - sec. XIX, cod. BT-II-m-B-01944; Str. Victoriei nr. 16;  
(În prezent funcționează D.J.D.P. Botoșani).

*Distanțe:* - 26,40m între cele două limite ale proprietăților.

- 2) - CASĂ - an. 1800, cod. BT-II-m-B-01909; Str. Miorița nr. 4, Botoșani.

*Distanțe:* - 12,76m între cele două limite ale proprietăților.

- 3) - Casele GOILAV - mijloc sec. XIX, cod. BT-II-m-B-01910; Str. Miorița nr. 10.

*Distanțe:* - 22,90m între cele două limite ale proprietăților.



4) - BISERICA ARMENEASCĂ - an. 1782, cod. BT-II-m-B-01858; Str. Armenească nr. 3; (*Azi Adormirea Maicii Domnului, Botoșani*).

*Distanțe:* - 55,47m între cele două limite ale proprietăților.

5) - Casa CIOMAC-CANTEMIR - an. 1800, cod. BT-II-m-B-01943; Str. Victoriei nr. 15; (*Azi sediul Fundația Ștefan Luchian*) Botoșani.

*Distanțe:* - 101,57m între cele două limite ale proprietăților.

6) - BISERICA SF. GHEORGHE, an. 1551, CLOPOTNIȚĂ – 1912, cod. BT-II-a-A-01942; Str. Victoriei nr. 14, Botoșani.

*Distanțe:* - 83,56m între cele două limite ale proprietăților.

7) - CASA BOLFOSU - an. 1800, cod. BT-II-m-B-01918; Str. Ion Pilat nr. 5, Botoșani.

*Distanțe:* - 101,90m între cele două limite ale proprietăților.

### **CLĂDIRI ACTUALE AFLATE PE AMPLASAMENT ȘI ÎN VECINĂTATE care nu sunt monumente istorice**

*Amplasamentul studiat este un teren construit cu destinația de curți construcții, ce se vor desființa după aprobarea P.U.Z. în cadrul consiliului local.*

*Zona în care se află terenul, în prezent este compusă în mare parte din blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4; clădiri monumente istorice, baterii de garaje, un punct termic, locuințe particulare, etc.*

Vezi imaginile de mai jos.



Vedere în parcurgere din Str. Victoriei.

Blocurile din imediata vecinătate a amplasamentului studiat au fost edificate între anii 1980 – 1990.

Clădirea principală de pe amplasament, construită în 1975 a avut destinația – Laborator de patiserie până în 2010.

Ulterior a avut mai mulți proprietari și funcțiuni de depozitare pentru diverse mărfuri. La momentul actual este fără activitate.



Vedere în parcurgere din Str. Victoriei spre Str. Ion Pilat.

Imaginile prezentate reliefează disponibilitatea de a se construi pe terenul studiat în raport cu construcțiile învecinate.

### DISFUNȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE

Imaginile prezentate reliefează disfuncțiile generate de amplasamentul propriuzis cât și o parte din construcțiile imediat învecinate (C.T., garaje, ateliere în raport cu construcțiile de blocuri de locuințe colective existente P+4 care compun o concepție urbanistică unitară, încheată, proprie zonei centrale.

- Amplasamentul imobil CAD nr. 57135 și nr. 58246 se situează în zona cu funcționalitatea dominantă **IS** (instituții publice și servicii de interes general).
- Conform PUGB în UTR 5 zonele de tip IS se vor reduce în favoarea celor de tip LI.

### **TEREN Intravilan - curți construcții**

Adresa:

Mun. Botoșani, Strada Victoriei, Nr. 20.

**N.C./C.F. nr. 57135 și N.C./C.F. nr. 58246**

Suprafața totală de - **2.250,00mp din acte; 2.123,00mp din măsurători.**

### **Construcții existente:**

- Pe amplasamentul studiat există patru corpuri de construcții ce se vor desființa după aprobare PUZ. Construite în perioada comunistă acestea au adăpostit un laborator de cofetărie cu cabină poartă, magazii, atelier de tâmplărie.

### **Situația juridică a terenului / Ocuparea terenului**

Terenul care face obiectul documentației este dobândit prin C.V.C. nr. 4813 din 22.08.2019, promisiune de constituire a dreptului de suprafață sub condiție suspensivă cu obligația de "a face", din data de 20.05.2021 între Bîldea Alin, Bîldea Emil și S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Botoșani, cu durata de 12 luni având posibilitate de prelungire până la max. 24 luni.

Inițiatorul documentației este S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Botoșani cu sediul în Orașul Flămânzi, Str. Octav Băncilă nr. 82, Jud. Botoșani.

- a) – imobil proprietatea (teren) – S = 2000,00mp din acte (1873,00mp din măsurători) proprietate Bîldea Alin și Bîldea Cristina (soți) cota ½ și Bîldea Emil și Bîldea Anca (soți) cota ½.

- imobil proprietatea (teren) – S = 250,00mp din acte și măsurători, proprietate Bîldea Alin și Bîldea Cristina (soți) cota ½ și Bîldea Emil și Bîldea Anca (soți) cota ½.
- b) – (construcții) – **Sc = 692,00mp** clădire spații comerciale D+P+1E + **52,00mp** clădire industrială + **9,00mp** cabină poartă, proprietate Bîldea Alin și Bîldea Cristina (soți) cota ½ și Bîldea Emil și Bîldea Anca (soți) cota ½.
- (construcții) – Sc = **216,34mp** magazie atelier tâmplărie, proprietate Bîldea Alin și Bîldea Cristina (soți) cota ½ și Bîldea Emil și Bîldea Anca (soți) cota ½.

**Destinația imobilului din PUG-ul Municipiului Botoșani „teren intravilan – curți construcții” – UTR 5 – zona centrală - funcțiunea pe parcelă fiind IS (instituții publice și servicii de interes general).**

**- Funcțiunea dominantă în UTR 5: este aceea de locuințe colective (LI).**

Limita zonei de studiu privind integrarea obiectivului în cartierul existent cuprinsă între Str. Ion Pilat, Str. Victoriei, Str. Armeană și Str. Dimitrie Negreanu, este ocupată preponderent de locuințe colective cu un regim de înălțime de P+4, construcții cu locuințe colective edificate între anii **1980-1990** ce fac parte din cartierul Miorița. Cu o preponderență mica, în zonă sunt locuințe particulare P, P+M(1).

După aprobarea PUZ cele două imobile se vor alipi în vederea construirii obiectivului propus iar clădirile existente se vor desființa.

## 2.2 Încadrare în localitate

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în Zona Centrală a Municipiului Botoșani, **zona A** de impozitare, în apropierea pieței centrale a orașului.

Terenul este cu o pantă ușoară de la nord-est la sud-vest, teren intravilan, ocupat de construcții în care și-a desfășurat ani de zile laboratorul de patiserie.

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

Funcțiunea propusă prin PUZ, de locuire și comerț (servicii) se va integra în mod firesc în funcțiunea dominantă a zonei – Llu1.

## Vecinătăți, limite

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal de locuințe delimitat astfel:

N-E – Strada Victoriei

S-E – Str. Dimitrie Negreanu

S-V – Str. Războieni și Str. Armeană

N-V – Str. Ion Pilat

Terenul studiat este delimitat astfel de vecinătăți:

- Nord-Vest – Punct Termic și bloc de locuințe colective S+P+4E.

- Nord-Est – Strada Victoriei – domeniul public Mun. Botoșani.

- Sud-Est – Blocuri de locuințe colective S+P+4E

- Sud-Vest – Aleea de incintă și Punct Colectare Deșeuri Menajere – domeniul public Mun. Botoșani.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică.

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

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a

țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași.

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

- Clima

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

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

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

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

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

- Condiții geotehnice

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

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- umplutura de pamant ;
- argila prafoasa, galbena, vartoasa ;
- argila nisipoasa, galbena, consistent vartoasa, ml.3,90m, culoarea devine cafenie;
- argila nisipoasa, cafenie, vartoasa, ml.4,90m, stratul devine consistent vartos iar culoarea este galbena;
- argila nisipoasa, galbena – verzui consistenta;
- argila nisipoasa, galbena – verzui vartoasa.

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

Adâncimea de fundare va fi aleasă de către proiectantul de rezistență, funcție de caracteristicile constructive.

Lucrările de investigare geotehnică, efectuate pe amplasamentul la care face referire documentația de față, a interceptat apa subterană, la adâncimea de 5,00m și are caracter fluctuant.

- Adâncimea de îngheț

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

- Zona seismică:

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

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

- Riscuri naturale

Zona ce face obiectul PUZ nu este expusă unor riscuri naturale.

- Peisaj

Zona ce face obiectul PUZ la momentul actual oferă privirii un teren construit, inadecvat zonei.

## 2.4 Circulația

În prezent accesul la parcelă se realizează din Str. Victoriei. Terenul este deservit de infrastructura rutieră existentă, modernizată.

Intreaga structură rutieră din cadrul ansamblului de locuințe studiat a fost recent refăcută, modernizată și corespunde necesităților zonei.

### **Aspecte privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.**

Ampriza străzii Victoriei prezintă următoarele elemente constructive: este cu sens dublu de circulație și carosabilul asfaltat existent, pe unele porțiuni este ștrangulat de stații de Maxi Taxi.

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de 1,50m până la 2,70m. De asemenea, datorită amplasării în zona centrală a orașului distanțele pietonale față de punctele de interes (Primărie, Consiliu Județean, Piață, Finanțe Publice, Spital, bănci, restaurante și terase, parc, locuri de joacă, etc.) sunt ușor accesibile pietonal (timp de parcurs 5 – 15min.).

Carosabilul are un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice.

### **Capacități de transport:**

Strada Victoriei este de categoria a III-a, colectoare, cu sens dublu de circulație, cu o lățime carosabilă de cca 7,36m. Acostamentele au lățimi de 1,50 m până la 2,70 pe ambele laturi ale carosabilului.

Legătură cu infrastructura rutieră a orașului există și este realizată din Str. Victoriei cu ieșire în Strada Ion Pilat și în Strada Dimitrie Negreanu.

### **Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.**

Pentru asigurarea circulației pe terenul, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății.
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcărilor strict în interiorul parcelei, subteran și suprateran.

- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

### **Capacități și trasee ale transportului în comun**

Amplasamentul studiat, face parte dintr-un ansamblu delimitat pe două laturi de blocuri de locuințe colective.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public urban este facil. La mai puțin de 140m pe Str. Ion Pilat se află stații de tramvai, Taxi și Maxi Taxi. Stații de Maxi Taxi sunt și în Str. Victoriei chiar în fața proprietății studiate.

### **Intersecții cu probleme, priorități**

— nu sunt intersecții în zona studiată cu probleme. Intersecția străzii Victoriei cu Str. Ion Pilat care ar putea fi cu probleme este semaforizată asigurând astfel un trafic fluent.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

- Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor:

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul/ construcțiile, se află în proprietatea privată a soților Bîldea Alin și Cristina și a soților Bîldea Emil și Anca cu promisiune de constituire a dreptului de suprafață sub condiție suspensivă cu obligația de a face către S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L., în calitate de inițiatori a acestui proiect.

a) - Suprafața teren : 2.000,00 mp din acte; 1.873,00 mp din măsurători.

C.F./ CAD nr: 57135.

o Construcții existente cu Sc = 753,00mp:

b) - Suprafața teren : 250,00 mp din acte și măsurători.

C.F./ CAD nr: 58246.

o Construcții existente cu Sc = 216,34mp.

- Conform C.V.C. nr.4813 din 22.08.2019 – se notează promisiunea de constituire a dreptului de suprafață sub condiție suspensivă cu obligația de "a face" din data de 20.05.2021 între Bîldea Alin, Bîldea Emil și S.C. United Development Solutions S.R.L., cu durata de 12 luni acând posibilitate de prelungire până la maxim 24 de luni.

Regim special impus terenului UTR nr.5 conform Certificat de Urbanism nr. 531 din 05.07.2021;

Imobil situat în zona de protecție a unor monumente istorice:

- Casa Buicliu din Str. Victoriei nr. 16, cod BT-II-m-B-01944;

- Casă din Str. Miorița nr. 4, cod BT-II-m-b-01909;

- Casele Goilav din Str. Miorița nr. 10, cod BT-II-a-B-01910;

- Biserica Armenească "Adormirea Maicii Domnului" din Str. Armeană nr. 3, cod BT-II-m-B-01858;

- Casa Ciomac-Cantemir, azi sediul fundației Ștefan Luchian, din Str. Victoriei nr. 15, cod BT-II-m-B-01943.

Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al Municipiului Botoșani.

<b>Bilanț teritorial la parcela studiată:</b>		
<b>Situație existentă</b>	<b>Situație existentă mp</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>	<b>2.123,00</b>	<b>100</b>
<b>Spații verzi</b>	0,00	0,00
<b>Construcții</b>	969,34	45,66
<b>Circulații auto, pietonale Rampe, parcaje</b>	1.153,66	54,34
<b>Indici urbanistici:</b>		
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	Existent = 45,66%:	Sc = 969,34mp
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	Existent = 1,00	Scd = 2.120,04mp
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b> <b>(maxim la atic, cornișă)</b>	D+P+1E - 9,90m; P - 5,40m. de la cota teren sistematizat.	

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- căi de comunicație rutieră: Str. Victoriei, Str. Ion Pilat, Str. Dimitrie Negreanu.

- alei și platforme pentru parcaje auto.
- punct gospodăresc – colectare deșeuri menajere.

#### Relaționări între funcțiuni

— zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. și RLU cu aprobare în Consiliu Local al Mun. Botoșani.

#### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

În momentul actual, terenul este în proprietatea familiilor Bîldea Alin și Cristina și Bîldea Emil și Anca.

Suprafața de 2.123,00 mp din măsurători a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită din două terenuri construite.

După aprobare P.U.Z. cele două imobile se vor alipi iar clădirile existente se vor desființa.

#### Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă construită ce dispune de toate serviciile publice, urbane și edilitare aferente locuirii.

#### Asigurarea cu spații verzi

Terenul proprietate privată situat în zona ce face obiectul PUZ este constituit, ocupat într-un procent infim cu spații verzi neamenajate.

#### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

## **2.6 Echiparea edilitară**

Se menționează faptul că pe planul de situație există rețele, conform avizelor de la deținătorii de rețele subterane, după cum urmează:

Stadiul echipării edilitare a zonei.

#### Rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare:

Rețele de apă și canalizare (unde s-a emis aviz definitiv pentru amplasare construcții) în care se precizează că pe amplasamentul propus se află conducte de alimentare apă și canal în funcțiune, ce vor fi deviate pe cheltuiala beneficiarului, aflate în administrarea S.C. Nova Apaserv S.A. Botoșani.

#### Alimentarea cu energie electrică:

Rețele de electricitate (unde s-a emis aviz de principiu) în care se precizează că prezentul aviz nu ține loc de aviz de amplasament, urmând să se obțină ulterior aprobării PUZ, cu parcurgerea etapelor reglementate de Ordinul ANRE nr. 25 din 22.06.2016.

#### Alimentarea cu gaze naturale:

Rețele de gaze naturale (unde s-a emis aviz de principiu) în care se precizează că în zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale.

#### Alimentarea cu energie termică:

Rețele de termoficare (unde s-a emis aviz de amplasament favorabil) cu precizarea că pe amplasament nu există rețele de termoficare secundare, aflate în administrarea S.C. MODERN CALOR S.A. Botoșani.

#### Telefonizare:

Rețelei de telefonie (unde s-a emis un aviz cu condiții) în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

#### Puncte de colectare deșeuri menajere:

În imediata apropiere a terenului studiat există un punct de colectare a deșeurilor menajere.

Deșeurile menajere se colectează în baza unor contracte individuale cu S.C. Urban Serv S.A. Botoșani, în recipienți TIP amplasați pe platforma de colectare, existentă.

## 2.7 Probleme de mediu

Zona are funcțiuni diverse, dar cea dominantă este cea de locuire colectivă LI.

Complementare locuirii sunt și alte funcțiuni cu caracter public: servicii, comerț, instituții de învățământ, instituții de cult (Biserica armenescă Adormirea Maicii Domnului) zone comerciale de mici dimensiuni – magazine, chioșcuri, garaje auto, o centrală termică.

Terenul care se studiază este momentan construit, cu vegetație formată din copaci crescuți parcă din platformele betonate.

Relația cadru natural - cadru construit:

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

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului.

La momentul actual terenul studiat nu este folosit în mod judicios, datorat faptului că nu mai există activitate.

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

## 2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

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

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

Urmare a parcurgerii primei etape de consultare a populației la faza Studiu de Oportunitate a fost depus la sediul primăriei o adresă cu observații ale locuitorilor din imediata vecinătate a amplasamentului.

- Referitor la regimul de înălțime se vor respecta distanțele obligatorii față de clădirile învecinate (*1/1 din înălțime*) și nu va fi afectată însorirea locuințelor din imediata apropiere (*a se vedea studiul de însorire*).

Celelalte cerințe sunt detaliate la capitolul **3.7 protecția mediului**.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

În urma solicitării proprietarilor terenului studiat, se propune realizarea unei clădiri de locuințe colective, formată dintr-o scară de bloc cu acoperiș în terasă, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela – P.U.G.B. și R.L.U.B.

Realizarea blocului ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi importantă în folosirea optimă a terenului și în completarea și dezvoltarea urbanistică a zonei.

1) Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă că amplasamentul prezintă o pantă ușoară pe direcția de la nord-est la sud-vest.



2) Terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ – se dezvoltă în adâncime față de Strada Victoriei, are o formă trapezoidală, cu dimensiuni maxime de 39,00m – 44,03m la stradă și 47,63m - 51,25m în adâncime.

Înălțimea de referință în calculul reglementărilor de urbanism este de 3,00m/nivel.

### **Bloc locuințe propus:**

Aliniament la Strada Victoriei.

- **Frontal:** – aliniere propusă sa făcut în raport cu blocul de locuințe colective S+P+4E din partea laterală dreaptă a amplasamentului, cu retragere de minim **4,50m** față de limita de proprietate și 7,20m la Str. Victoriei, pentru a respecta coerența și caracterul frontului stradal.

#### **- Lateral:**

##### **- Retrageri laterale minime la limita proprietății:**

- necesar 1/3 din H bloc propus, S+P+4E - 15,00m / 3 = **5,00ml**  
S+P+5E retras – 18,10m / 3 = **6,03ml**

- *Propus 11,50ml pe latura de nord-vest.*
- *Propus 13,30ml pe latura de sud-est.*

##### **- Retrageri laterale minime față de clădirile învecinate P+4E:**

- necesar 1/1 din H bloc propus S+P+4E - 15,00m;  
la 5E (retras) - 18,10m.

- *Propus 15,20ml pe latura de nord-vest la P+4E și 18,15ml la P+5E pe zona fără calcan.* (respectă distanța de 1/1 din H)
- *Propus 15,40ml pe latura de sud-est la P+4E și 18,20ml la P+5E.* (respectă distanța de 1/1 din H)

#### **- Posterior :**

##### **- Retrageri posterioare la limita proprietății:**

- necesar 1/2 din H bloc propus, respectiv 15,00m / 2 = 7,50ml.

- *Propus minim - 7,20ml la max. 7,90ml;* (respectă parțial reglementările PUG);

##### **- Retrageri posterioare minime față de clădirile învecinate:**

- necesar 1/1 din H bloc propus S+P+4E - 15,00m;  
la 5E (retras) - 18,10m.
- *propus față de clădirea P (calcan) - 23,36ml.* (respectă distanța de 1/1 din H);

H bloc propus :

- la P+4 - la atic H max. 15,00m față de C.T.S.
- la P+5 - la atic H max. 18,10m față de C.T.S.

### **4) Distanțe și însorire:**

Amplasarea în interiorul parcelei a fost făcută conform Codului Civil, actualizat și modificat, valabil la data de 05.09.2021:

Art. 612.

*Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere*

drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 615.

(a) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(b) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(c) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

- **Conform Codului Civil se respectă distanțele obligatorii față de limita de proprietate.**

#### **Conform Regulament Local de Urbanism Botoșani:**

Pentru zona **LI**, la

Art. 7.4.15. distanțele dintre clădirile de pe parcelă și oricare dintre limitele parcelei se calculează astfel:

- Între limita de fund a parcelei și fațada din spate a clădirii – 0,5 x înălțimea maximă admisă a clădirii.

- Între limitele laterale ale parcelei și fațadele laterale ale clădirilor – 0,3 x înălțimea maximă admisibilă a clădirii.

- **Conform R.L.U.B. se respectă distanțele de amplasare în parcelă .**

#### **Conform H.G. 525/1996, cu precădere art. 14,23,24.**

Art. 14 – prevede asigurarea compatibilității funcțiunilor.

(1) Amplasarea construcțiilor s-a făcut cu asigurarea compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Art. 23 – reglementează amplasarea față de aliniament.

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Conform H.G. 525/1996 planul propus respectă aliniamentele și amplasamentul în interiorul parcelei și distanțele minime necesare intervenției în caz de incendiu la toate fațadele.**

### Însorirea:

- Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii clădiri de locuințe propusă, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.
- Obiectivul urmărit a fost acela de a se respecta normativul NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durata minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.) care se va corela cu alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014 și anume "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,½ ore la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".
- **Distanțele construcției propuse față de blocurile învecinate sunt mai mari de 1/1 (vezi plan de reglementări urbanistice).**

### **La 21 decembrie:**

- Însorirea pe latura de S-E a blocului propus este în intervalul 13:00 - 14:30 pe toată fațada.
- Însorirea pe latura de S-V a blocului propus este în intervalul 13:00 - 16:15 pe toată fațada.
- Scările de bloc din Dimitrie Negreanu au însorire în același interval orar și nu sunt afectate de noua investiție.
- Blocul existent din str. Victoriei nr. 18 are însorire în intervalul 13:15 - 15:00 pe toată fațada dinspre blocul propus.
- Respectă Ordinului 119 / 2014, iar distanța față de blocurile învecinate este mai mare de 1/1.

### **La 21 februarie:**

- Însorirea pe latura de N-E a blocului propus este în intervalul 7:10 - 9:10 pe toată fațada.
- Însorirea pe latura de N-V a blocului propus este în intervalul 13:30 - 17:30 pe toată fațada.
- Scările de bloc din Dimitrie Negreanu au însorire în același interval orar și nu sunt afectate de noua investiție.
- Respectă NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durata minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință ( 21 feb.).

### **La 21 octombrie:**

- Însorirea pe latura de N-E a blocului propus este în intervalul 7:50 - 9:50 pe toată fațada.
- Însorirea pe latura de N-V a blocului propus este în intervalul 16:00 - 18:00 pe toată fațada.
- Scările de bloc din Dimitrie Negreanu au însorire în același interval orar și nu sunt afectate de noua investiție.
- Respectă NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durata minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință ( 21 oct.).

### **La 21 decembrie:**

- Însorirea pe latura de N-V a blocului propus este în intervalul 15:30 - 16:15 pe toată fațada.
- Scările de bloc din Str. Dimitrie Negreanu au însorire în același interval orar și nu sunt afectate de noua investiție.
- Respectă parțial Ordinului 119 / 2014, dar distanța față de blocurile învecinate este mai mare de 1/1 și nu umbrește clădirile învecinate.

## **Norma specială care reglementează în detaliu Însorirea și care primează este NP 057.2002.**

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

**5)** Înălțimea clădirii propuse situată în aliniament la Str. Victoriei, la P+4E va depăși cu puțin la atic, înălțimea la cornișă a blocurilor învecinate. Etajul 5 este retras.

**6)** Volumetria și arhitectura fațadelor vor fi în armonie cu construcțiile existente în zonă. Întregirea vizuală a fronturilor studiate, prin amplasarea clădirii propuse, va genera un spațiu public, susținut atât de attribute de natura estetică cât și funcțională, format între frontul nou construit și frontul existent al străzii Victoriei.

La nivelul parterului, spațiul construit propus, este accesibil fiind asigurată o relație de transparentă între stradă și spațiul interior al clădirii.

**7)** În jurul construcției propuse vor fi amenajate spații verzi și parcaje auto. Amenajările peisagistice propuse vor fi realizate astfel încât să completeze în mod favorabil imaginea cartierului și vor fi astfel concepute încât să faciliteze drenarea apelor meteorice și întreținerea ușoară.

Se vor păstra o parte a copacilor existenți pe proprietate. Din 15 vor rămâne 6.

### **3.2 Prevederi ale PUG, înscrierea în programele PUG**

Pentru zona studiată prin PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

1) Terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ – S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. Botoșani – este teren curți construcții, situat în UTR 5, zonă centrală, cu funcțiunea dominantă LI de locuințe colective și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al Mun. Botoșani.

- Destinația terenului, stabilită prin documentația de urbanism propusă,  
LI - zonă de locuire și funcțiuni complementare.

2) Regimul de aliniere, regimul de înălțime și procentul de ocupare a terenului pentru terenul studiat se stabilește prin PUZ;

3) Funcțiuni complementare admise : LI, IS (cu excepția ISsp), I (cu excepția unităților poluante), P.p., GC+TE (necesare folosințelor din subzonă), CCp și LMu.

4) Nu sunt admise următoarele funcțiuni : LMr, ISsp, I (unități poluante), A, Pcs, GC+TE (necesare altor folosințedecât cele din subzonă), CC (cu excepția CCp).

5) Reglementări fiscale – zonă de impozitare "A".

6) Principalele artere de circulație din zonă sunt:

- Strada Ion Pilat la nord-vest – cu patru fire de circulație, de categoria a II-a.

- Strada Victoriei la nord-est – cu două fire de circulație, de categoria a III-a.

- Strada Dimitrie Negreanu la sud-est – pe tronsonul studiat cu două fire de circulație, de categoria a IV-a.

- Strada Războieni la sud-vest – stradă de categoria a IV-a, pe tronsonul studiat cu sens unic spre Str. Ion Pilat.



În conformitate cu P.U.G.ul actual al Municipiului Botoșani, amplasamentul face parte din zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m).

Zona este cuprinsă în intravilanul Municipiului Botoșani, încadrată în UTR 5 – Zona Centrală, cu funcțiunea dominantă - LI rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare.

Funcțiunea prousă pe amplasamentul studiat va fi predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – Llu1.

Se vor avea în vedere:

– asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare.

– asigurarea vascularizării zonelor de dezvoltare propuse cu rețea stradală interioară adecvată și legătura acestora la rețeaua stradală magistrală a municipiului;

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Pe proprietatea studiată se propun zone verzi, cu rol estetic vizual și de diminuare a zgomotului în raport cu blocurile învecinate și a mirosului în raport cu platforma de depozitare a deșeurilor menajere.

Se vor menține din 15 copacii existenți un număr de 6 și se vor planta 3.

Se va realiza un gard viu cu rol de protecție vizuală pe latura sud-vestică, în spatele platformei de gunoi.

Se vor asigura spații verzi cu arbuști ornamentali și gazon, în proporție de 10,92%.

În incintă se va amenaja o alee cu acostamente pentru circulația pietonală și carosabilă care va face legătura din imobilul propus cu Str. Victoriei și Str. Războieni.

Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

#### **– mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii**

Proiectul urmărește creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale prin:

- conectarea la zone de instituții și servicii.
- creșterea ofertei de spații verzi în cartiere și îmbunătățirea condițiilor climatice.
- protejarea de poluarea fonică.
- anveloparea clădirii în vederea asigurării confortului termic, economisirea energiei prin limitarea pierderilor de căldură și obținerea agrementării energetice.
- asigurarea distanțelor necesare față de clădirile învecinate cu distanțe de cel puțin 1/1 din înălțimea propusă.

### **3.4 Modernizarea circulației**

În prezent accesul la proprietate se face din Strada Victoriei. El se păstrează pentru accesul auto și pietonal, în vederea "Construirii unui imobil de locuințe colective S+P+4E (P+5E retras) cu spații comerciale la parter, amenajări exterioare, amenajare parcare, organizare de șantier".

Pentru realizarea obiectivului: "**CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E (P+5E retras), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**" pe Strada Victoriei nr. 20, Botoșani se propun următoarele lucrări:

- Accesul la amplasamentul proiectat;
- Accesul la spațiile comerciale;
- Alei de acces la locurile de parcare;
- Locuri de parcare pentru autoturisme pe teren și în subsol;

Pentru ca terenul studiat să poată fi adus la stadiul de urbanizare impus de amplasament, se propune realizarea unei circulații în cadrul incintei care să facă legătura cu străzile adiacente, respectiv să lege Strada Victoriei cu Strada Războieni prin intermediul aleei din incintă și mai departe cu Stada Dimitrie Negreanu, respectiv Stada Ion Pilat.

Accesul pietonal și auto la parcelă se va realiza din Strada Victoriei (strada de 7,35m lățime cu două benzi de circulație și acostamente pe ambele părți) pe două intrări / ieșiri și (din aleile de incintă) dinspre Strada Războieni pe o intrare / ieșire, toate cu bublu sens.

Accesul la subsol se realizează prin intermediul unei rampe amplasată la fațada posterioară.

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată, pe teren și în subsolul blocului.

În zona studiată prin PUZ se propun următoarele lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație:

**Str. Victoriei** (*cu sens dublu*) este de categoria III-a – colectoare, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, într-o zonă cu trafic mediu.

**Str. Războieni** (*cu sens unic*) și **Str. Dimitrie Negreanu** (*cu sens dublu pe tronsonul studiat*) sunt strazi de categoria IV – de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, într-o zonă cu trafic redus.

Amplasamentul este deservit de infrastructura rutieră existentă și are accese din Str. Victoriei cu prelungire prin aleea din incintă de pe care se poate ieși în Strada Războieni.

Întreaga structură rutieră din cadrul ansamblului de locuințe – Cartierul Miorița a fost refăcută și modernizată, corespunde necesităților zonei și poate să asigure un trafic fluent, normal, inclusiv pentru zona propusă în prezenta documentație.

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de 1,50m până la 2,70m. Și în cadrul incintei aleile carosabile vor avea trotuare cu lățimi de minim 1,00m până la 2,65m.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare pluvială.

#### - Asigurarea locurilor de parcare.

• Necesarul de locuri de parcare se stabilește conform R.L.U.B. - Regulamentul local de urbanism. La art.7.4.25.- se prevede pentru construcții de locuințe, minim 1 loc / apartament.

a) **Nr. apartamente = 42**

b) **Spații comerciale/ birouri = 6**

Conform Hotărâre nr. 525 republicată\* din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Publicată în Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5 – Parcaje:

- pct. 5.1 – Construcții administrative – un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp,
- pct. 5.3 – Construcții comerciale – sau câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

**Nr. parcaje pe teren - 34 locuri + 1 loc (dizabilități) = 35 locuri.**

**Nr. parcaje la subsol = 18 locuri.**

**TOTAL parcări auto = 53 locuri**

- ❖ 42 locuri ptr. locuințe;
- ❖ 10 locuri ptr. comerț/ birouri;
- ❖ 1 loc pentru persoane cu dizabilități.

Parcările amenajate pe teren sunt poziționate la 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit din blocurile învecinate. Astfel sunt respectate Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

**Sistemul rutier** la spațiile de circulație create pe lot, va fi compus din:

- 4 cm beton asfaltic BA16;
- 5 cm binder BAD 25;
- 6 cm mixtură asfaltică AB31,5;
- 15 cm balast stabilizat cu ciment 6%;
- 20 cm fundație din balast

Pe spațiile de circulație existente de pe accese, alei și pe spațiile de parcare, se va așterne un strat de 4 cm din beton asfaltic BA16.

- Sensuri unice, semaforizări etc.:

Intrarea și ieșirea din zona studiată va fi semnalizată corespunzător.

- Pentru perioada execuției lucrărilor, investitorul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății.

- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.

- realizarea parcarilor strict în interiorul parcelei, suprateran și subteran.

- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

**Traficul auto maxim atras de obiectivul: "CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E (P+5E retras), CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER"** este estimat la **200** autovehicule în 24 de ore.

Accesul la locuințe, spațiul comercial și accesul mașinilor de intervenții se realizează pe strazile existente.

Aprovizionarea spațiilor comerciale se realizează din incinta imobilului.

**Semnalizarea rutieră**, atât cea orizontală cât și cea verticală va fi în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

Străzile de circulație care deservește ansamblul de locuințe sunt cu sens dublu, astfel încât la intrarea și ieșirea din incintă se va respecta cerința "cedează trecerea".

În vederea desfășurării unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintei ansamblului de locuințe, cât și pe traseul străzii Victoriei și al străzii Războieni se recomandă refacerea întregii semnalizării rutiere orizontale și verticale .

- Pentru perioada execuției lucrărilor, investitorul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

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

Se propune dezvoltarea unui imobil cu funcțiuni de locuire și comerț în incinta unui cvartal de locuințe și funcțiuni complementare.

***Înălțimea maximă a construcției propuse – este conform prevederilor din PUGB și RLUB corespunzător categoriilor de funcțiuni propuse, similar cu art. 7.4.22 din RLUB – și poate fi maxim S+P+4E+(5E retras).***

- Principalele reglementări urbanistice aferente zonei studiate sunt următoarele:



Pe amplasament este propusă o singură scară de bloc.

- Structura funcțională propusă va fi Llu1, predominant rezidențială (locuire colectivă și comerț / servicii la parter).

Construcția proiectată are subsol, parter și cinci nivele de locuințe colective și necesită adăpost ALA conform H.G. Nr. 862 / 2016 conform Anexa 1, pct. k – întrucât face parte din categoria clădirilor de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp.

Spațiile comerciale propuse la parter vor fi de dimensiuni mici.

Aprovizionarea se va face în intervale orare care să nu deranjeze vecinătățile.

Înălțimea maximă propusă pentru clădire S+P+4E+(5E retras):

- P+4E – H max. 15,00m la atic (de la cota teren sistematizat).
- P+5E – H max. 18,10m la atic (de la cota teren sistematizat).

### **Conform avizului de oportunitate favorabil nr. 24 / 04.11.2021 se prevede**

*P.O.T. propus de maxim 32,00 %*

*C.U.T. propus de maxim 2,00.*

*Zonă verde - minim necesar 10%, propus 10,92 %.*

*Regim de înălțime propus – clădire cu acoperire în terasă:*

- P+4E; H maxim propus la atic 15,00m.
- P+5E; H maxim propus la atic 18,10m (etajul 5 este retras).

### **TOTAL - parcări auto în incinta proprietății – 53 locuri.**

- **La 42 apartamente - min. 1 loc/ap. – rezultă 42 locuri de parcare.**
- **Pentru spații comerciale, sunt prevăzute câte un loc de parcare la 200mp / spațiu - suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp.**

Conform Hotărâre nr. 525 republicată\* din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Publicată în Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002, Anexa 5 – Parcaje:

- pct. 5.1 – Construcții administrative – un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp,
- pct. 5.3 – Construcții comerciale – sau câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

**- rezultă la un număr de 6 spații comerciale / birouri cu o suprafață desfășurată pe fiecare unitate de până la 200mp un număr de maxim 6 locuri de parcare.**

**Propuse 10 locuri.**

- **Pentru persoanele cu dizabilități este prevăzut 1 loc de parcare.**

**Locurile de parcare amenajate pe teren au fost amplasate conform ”Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației” Art. 1, punctul c) în care se precizează că spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, trebuie să fie situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.**

### **Elemente de temă**

În urma unui studiu funcțional realizat în zonă, s-au constatat următoarele:

- în zona parcelei studiate găsim funcțiuni comerciale mixte, alimentare și nealimentare de vânzare cu amănuntul (Piața Mare), precum și funcțiuni de instituții publice, servicii și funcțiuni de cult.

Se consideră oportună construirea de locuințe cu spații comerciale la parter.

Acoperirea imobilului propus se va face în terasă.

Numărul de parcări amplasate în incintă s-a calculat ținând cont de numărul de apartamente, dimensiunea spațiilor comerciale, în concordanță cu legislația în vigoare. Numărul rezultat și calculul a fost detaliat la punctul 3.4 – modernizarea circulației.

### Regimul tehnic propus

Pentru parcela reglementată, funcțiunile propuse sunt:

- Spații comerciale la parter și locuințe la etaje.
- Funcțiunile de locuire și comerț (spații birouri) vor avea două accese auto și pietonal din Strada Victoriei și un acces din Strada Războieni.
- Pentru accesul în incintă se propun, două alei de incintă cu sens dublu de circulație cu intrare și ieșire din/în Strada Victoriei și un acces cu intrare / ieșire din Strada Războieni. Pe latura din dreapta proprietății accesul la locurile de parcare amenajate se va face doar din Strada Victoriei.

<b>Bilanț teritorial la parcela studiată:</b>		
<b>Situație propusă</b>	<b>Situație propusă mp</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>	<b>2.123,00</b>	<b>100</b>
<b>Construcții</b>	637,50	30,03
<b>Spații verzi</b>	232,00	10,92
<b>Circulații auto, parcaje</b>	1.064,40	50,14
<b>Circulații pietonale, terase, trotuare</b>	189,10	8,91
<b>Indici urbanistici:</b>		
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	propus 30,03% - max. 32,00% <i>Sc ≈ 637,50mp</i>	
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	propus 1,871 - max 2,00 <i>Scd ≈ 3.972,50mp;</i>	
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b> <b>(maxim la atic)</b>	P+4E 15,00m; P+5E 18,10m. de la cota teren sistematizat.	

NOTĂ:

*În calculul CUT nu s-au luat în considerare suprafața spațiilor de la subsol (spații tehnice, garaje), spațiile destinate protecției civile, a balcoanelor și teraselor descoperite.*

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a construcției ce va fi amplasată în zona ce face obiectul PUZ se va face prin reconfigurarea rețelei de apă existentă pe proprietate. Rețeaua se va realiza cu o conductă nouă din țevă de polietilenă, până la căminul de distribuție apă de pe amplasament, conform aviz de principiu favorabil. Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se va amplasa numai pe căile de circulație.

Necesarul de apă:

N = 84 persoane;

qs = 180 l/om.zi – debit specific, conform SR 1343-1/06, tabel 1.

$Q_{zi\ med} = (N \cdot q_s) / 1000 = (84 \cdot 180) / 1000 = 15,12\ mc/zi;$   
 $Q_{zi\ max} = K_{zi} \cdot Q_{zi\ med} = 1,20 \cdot Q_{zi\ med} = 18,14\ mc/zi;$   
 $Q_{orar\ max} = (1/24) \cdot K_o \cdot Q_{zi\ max} = (1/24) \cdot 2,8 \cdot 18,14 = 2,11\ mc/h.$

Regimul de funcționare a folosinței de apă:

Funcționarea instalațiilor în zona studiată va fi permanentă. Timpul de funcționare va fi de 24 ore/zi, 365 zile/an.

Nu este necesară rezervă de apă pentru stingerea incendiilor.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

#### Canalizare

Receptorul apelor uzate.

— Apele uzate menajere:

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$Q_{uz\ zi\ med} = Q_{zi\ med} = 15\ mc/zi;$

$Q_{uz\ zi\ max} = Q_{zi\ max} = 18,14\ mc/zi;$

$Q_{uz\ orar\ max} = Q_{orar\ max} = 2,11\ mc/h.$

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va face gravitațional în colectorul stradal existent la limita amplasamentului, prin realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare ce se va executa cu conducte PVC KG (SN4) D 250 mm. Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț, acordându-se o deosebită atenție pantelor de scurgere și se va amplasa numai pe căile de circulație. Pe traseul conductei de canalizare, în toate punctele de intersecție, de schimbare a direcției sau ramificații se vor monta cămine de vizitare și intervenție.

#### Apele pluviale:

Apele pluviale convențional curate colectate de pe terase prin conducte pluviale se vor descărca în rețeaua de canalizare pluvială a orașului, la nivelul subsolului.

Apele pluviale posibil impurificate de pe drumul de incintă vor fi colectate prin intermediul căminelor de colectare ape pluviale prevăzute cu grătar și o rețea de canalizare pluvială. Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se vor amplasa numai pe căile de circulație. Pe traseul conductei de canalizare pluvială, în toate punctele de intersecție sau de schimbare a direcției se vor monta cămine de vizitare și intervenție.

#### Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la E.ON Delgaz Grid S.A.

#### Alimentare cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zonă. Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la Delgaz Grid S.A. Există rețea de gaze naturale la limita proprietății.

#### Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P118-2009).

#### Gospodărie comunală

În imediata apropiere, există o platformă pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere ce deservește la momentul actual zona. Noile funcțiuni propuse vor utiliza

aceleași punct de colectare, urmând ca firma specializată de salubritate, să încheie contracte cu proprietarii de apartamente și spații comerciale.

### **3.7 Protecția mediului**

Amplasamentul PUZ-ului este situat într-o zonă relativ dens populată. În imediata vecinătate nord-estică și sud-estică a terenului, se găsesc blocuri de locuințe P+4.

***Observațiile publicului prevăd o potențială creștere a zgomotului, prafului și "acoperirea luminii naturale de către noua construcție".***

#### **Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:**

Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificațiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 24 din 04.11.2021, Regulamentul Local de Urbanism, precum și ale Certificatului de Urbanism nr. 531 din 05.07.2021.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orașului Botoșani, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbană.

Rezolvarea problemelor de mediu identificate ca fiind relevante și atingerea obiectivelor propuse pot fi realizate doar prin aplicarea unor măsuri concrete care să asigure prevenirea, diminuarea și compensarea cât mai eficienta a potențialelor efecte adverse asupra mediului identificate ca fiind semnificative pentru proiectul care face obiectul PUZ-ului propus.

**Realizarea proiectului** presupune lucrări de mică amploare, de execuție a unor construcții uzuale. Astfel, cel mai important impact potențial este reprezentat de **perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor**. Pentru a preveni acest impact, proiectul prevede o serie de măsuri pentru organizarea de șantier.

#### **1. Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu SOL, SUBSOL**

*Pentru a nu exista sau pentru a diminua impacturile probabile asupra solului, e necesar sa se aplice următoarele măsuri:*

- instituirea unui management durabil al gestionării deșeurilor rezultate pe amplasament;
- realizarea rețelei interioare de canalizare;
- betonarea cailor de acces și platformelor de parcare.
- Realizarea, la finalizarea lucrărilor de construcții, a lucrărilor de refacere a zonelor afectate de execuția lucrărilor respectiv de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.

Obiectivul propus, prin amplasamentul ales, prin natura activității propuse și capacitatea preconizată nu va avea impact asupra calității solului.

## **2. Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu APA**

Pentru a preîntâmpina impactul asupra apelor de suprafață și subterane se impun următoarele măsuri de diminuare a impactului asupra apelor subterane și de suprafață, ce vor fi luate în calcul la următoarea fază de proiectare:

- Se va impune obligativitatea tuturor construcțiilor de pe amplasamentul PUZ să se conecteze la rețeaua de canalizare stradala, pentru a elimina scurgerile potențiale de poluanți în mediu sau evacuări neautorizate în emisari.
- evacuarea apelor uzate menajere din zona PUZ se va realiza prin rețele centralizate de canalizare, racordate la rețeaua din zonă;
- apele menajere se vor încadra la descarcare în canalizarea urbană în limitele admise NTPA 002/2002;
- se vor lua toate măsurile necesare pentru prevenirea poluărilor accidentale și limitarea consecințelor acestora;
- se va monitoriza periodic calitatea apei uzate și se va verifica modul de încadrare a indicatorilor în limita admisă conform NTPA 002/2002; Persoanele nominalizate prin decizie, responsabile cu managementul apelor uzate, vor urmări în permanență calitatea apelor uzate deversate;
- căminele de vizitare menajere și pluviale aferente vor fi curățate ritmic și întreținute;
- managementul adecvat al deșeurilor pe amplasament, spații de depozitare temporară în conformitate cu reglementările în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și acreditate;
- manipularea combustibililor astfel încât să se evite scăpările accidentale pe sol sau în apă (faza de execuție);
- manipularea materialelor sau a altor substanțe utilizate în tehnologii se va realiza astfel încât să se evite dizolvarea și antrenarea lor de către apele de precipitații (faza de execuție).

## **3. Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu AER**

- Protejarea solului decopertat, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.
- Folosirea de utilaje de construcție moderne, dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile legislației în vigoare;
- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul echipamentelor și a materialelor;
- Verificarea vehiculelor care transportă materiale, pentru evitarea răspândirii acestora în afara arealului de construcție;
- Stropirea cu apă a deșeurilor de construcție depozitate temporar pe amplasament (în perioadele lipsite de precipitații).
- Diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule;
- Stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare a deșeurilor din construcții la locul de producere;
- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice;
- Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

- prevederea la centralele termice a unor cosuri corect dimensionate pentru asigurarea unei dispersii bune a poluantilor;
- utilizarea la centralele termice a gazelor naturale;
- intretinerea corespunzătoare a echipamentelor, a instalațiilor de ventilație, precum și a centralelor termice;
- menținerea curățeniei pe drumurile de acces și pe platformele destinate parcării autovehiculelor;
- oprirea motoarelor vehiculelor de marfă în perioadele de staționare în amplasament.

#### **4. Măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse produse de ZGOMOT**

- Pentru diminuarea perturbărilor potențiale asupra vecinătăților directe, prin proiectul de PUZ se propune un gard fonoabsorbant dublat, acolo unde este posibil, de un gard viu. De exemplu gardul va avea înălțimea de 2,5 m de la sol, din care minim 0,5 m reprezintă suprafață transparentă, după caz. Gardul fonoabsorbant va fi proiectat la faza DTAC. Gardul fonic va diminua zgomotul generat de traficul auto în incinta parcării blocului.

#### **5. Măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra AȘEZĂRIILOR UMANE și a SANĂTĂȚII POPULAȚIEI**

- vor fi admise activități care să nu permită poluarea factorilor de mediu peste limitele admise de legislația de mediu în vigoare și care să permită crearea unui microclimat normal atât în incintă, cât și în zonele adiacente fără a perturba activitatea și confortul vecinătăților peste limitele admise;
- pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto pe străzile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele să aibă fâșii verzi de protecție (plantații de aliniament);
- dotarea zonei luată în studiu cu o infrastructură corespunzătoare privind managementul deșeurilor, alimentarea centralizată cu apă potabilă și cu energie electrică, canalizare, transport;

#### **6. Măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra MEDIULUI SOCIAL și ECONOMIC, PEISAJULUI și PATRIMONIULUI CULTURAL**

- proiectarea arhitectonică va fi adecvată integrării noilor construcții în peisaj conform recomandărilor din regulamentul PUZ;
- se va interzice amplasarea de construcții sau instalații care prin natura sa funcțională să poată avea un impact negativ asupra mediului;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast;
- clădirile noi sau modificările de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se va interzice folosirea de materiale strălucitoare pentru șarpante sau folosirea azbocimentului; (nu este cazul)

- la construcția clădirilor se vor utiliza materiale estetice și durabile în timp;
- reconstruirea infrastructurii publice la standarde moderne;
- practicarea unei politici de angajări cu prioritate pentru populația locală;
- dezvoltarea și îmbunătățirea climatului de afaceri pe termen lung pentru atenuarea descreșterii activității economice;
- măsuri de protecție și conștientizare, limitare viteză, împrejmuirea incintelor de lucru, servicii de pază pentru împiedicarea accesului persoanelor străine;
- automonitorizarea periodică a nivelului poluării în zona cu receptori sensibili și o monitorizare imediată în urma sesizărilor membrilor comunității din vecinătate.

**a. Asigurarea că șantierul de lucru activ este sigur pentru populație și că accesul neautorizat este limitat.**

**Scop:**

- Șantierul activ prezintă un risc de producere a accidentelor, mai ales pentru persoanele neinstruite sau care nu au echipament de protecție. Pentru minimizarea acestui risc, se va restricționa accesul pe șantier.

**Acțiuni:**

- **Împrejmuire**
  - Perimetrul șantierului activ va fi împrejmuit temporar cu gard, după caz, astfel încât accesul pe șantier să fie restricționat.
  - Accesul în șantier va fi semnalizat cu „Atenție! Șantier în lucru. Accesul interzis persoanelor neautorizate”.
  - Vor fi amplasate de asemenea semne de avertizare pe drumurile de acces către șantier, în puncte stabilite de Antreprenor;
  - Gardul de împrejmuire va fi verificat periodic pentru a identifica eventualele breșe.
- **Punctul de acces pe șantier. Accesul pe șantier din drumurile publice va fi prevăzut cu:**
  - Poartă de acces
  - Panou de informare. Conform Legii 50/1991 este obligatorie afișarea detaliilor despre șantier pe un panou 60x90 cm. Panoul necesar pentru o deschidere de șantier trebuie să fie confecționat dintr-un material rezistent la intemperii și trebuie să cuprindă: datele și adresa obiectivului; datele beneficiarului; datele proiectantului; datele constructorului; date despre autorizație; data deschidere și închidere șantier; imaginea investiției.
  - Indicator de avertizare la ieșirea din drumul public spre șantier „Șantier în lucru”
  - Toate cele de mai sus vor fi menținute în condiții fizice bune;
  - Calea de acces va fi menținută în bune condiții pentru accesul utilajelor grele și a transporturilor agabaritice: planeitate, fără gropi, fără corpuri străine etc.
  - Va fi prevăzut un punct de curățare a roților utilajelor la ieșirea din șantier. Detalii despre acest punct vor fi furnizate ulterior.
- **Securitate**
  - Securitatea șantierului va fi asigurată pe toată perioada lucrărilor.
  - Personalul de securitate va aplica procedurile de urgență specifice în situațiile de alterare a integrității șantierului;
  - Organizarea de șantier va fi împrejmuită cu un gard de securitate și vor fi amplasate indicatoare de avertizare.

**b. Asigurarea că emisiile în atmosferă sunt menținute la un nivel care nu afectează calitatea aerului înconjurător. Prevenirea emisiilor de praf**

## Scop:

- *Lucrările de construcție generează emisii în atmosferă care pot afecta calitatea aerului înconjurător. Aceste emisii sunt generate în principal de:*
  - Mijloacele auto și utilajele care acționează pe șantier – generează emisii de gaze de carbu-rație: pulberi PM<sub>2,5</sub> și PM<sub>10</sub>, hidrocarburi, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> etc.
  - Manipularea materialelor prăfoase – generează emisii de pulberi;
  - Lucrări de amenajare a terenului, circulația pe drumuri neasfaltate – generează praf;
- *Prin acțiunile propuse se limitează emisiile în atmosferă, astfel încât calitatea aerului în vecinătatea șantierului să nu fie afectată semnificativ.*

## Acțiuni:

- *Asigurarea unei rezerve de apă pe șantier:*
  - Este necesară o rezervă de apă pe amplasament pentru stropirea căilor de rulare în vederea limitării formării de praf. De asemenea, rezerva de apă se utilizează și pentru spălarea roților/scurățarea benelor de beton.
  - Se vor efectua calcule pentru a determina volumul necesar al rezervei de apă pentru toate cerințele de mai sus.
- *Întreținerea și operarea autocisternelor de apă:*
  - Autocisternele care transportă și distribuie apă pe amplasament vor fi marcate vizibil. Acestea vor fi dotate cu echipamente de pulverizare sub presiune a apei.
  - La fiecare front de lucru va fi disponibilă o autocisternă cu apă sau un rezervor static prevăzut cu pompă independentă. În funcție de cerințe, apa va fi folosită pentru stropirea căilor de rulare în vederea limitării emisiilor de praf, la curățarea benelor autobetonierelor și pentru curățatul roților utilajelor.
  - Se practică și stropirea frontului de lucru în timpul săpăturilor pentru fundații, amenajare teren sau șanțuri de dren.
- *Măsuri suplimentare*
  - Dacă din diverse motive nu se pot aplica sau nu sunt eficiente măsurile de mai sus pentru limitarea emisiilor de praf, atunci dirigințele de șantier va suspenda lucrările până la ameliorarea condițiilor meteo sau până când măsurile de prevenire a prafului devin eficiente.
  - Dirigințele de șantier poate reloca șantierul în alte puncte ale amplasamentului, acolo unde se așteaptă ca emisiile de praf să fie minime.
- *Utilajele și mijloacele auto sunt conforme din punct de vedere tehnic. Toate utilajele și mijloacele auto care activează pe amplasament vor avea revizia tehnică la zi.*
- *Transporturile de materiale prăfoase se vor desfășura în bene acoperite.*

### **c. Utilizarea celor mai bune tehnici pentru ca emisiile de zgomot să fie controlate și pentru ca acestea să se încadreze în limite acceptabile**

## Scop:

- *Lucrările de pe șantier pot fi surse importante de zgomot. În funcție de distanța față de locuințe, zgomotul poate genera impact asupra populației sau mediului biotic.*

## Acțiuni:

- *Intervalul de lucru trebuie să fie agreat cu autoritățile locale. Nu va fi permisă circulația vehiculelor grele în afara acestui interval orar agreat. Pentru orice altă derogare de la orarul stabilit, se va obține un acord de la autoritatea locală.*
- *Toate lucrările de construcție se vor face în acord cu bunele practici în construcție;*



- Toți angajații vor fi informați despre orice receptor sensibil de zgomot aflat pe site sau în vecinătatea acestuia și vor fi instruiți corespunzător în scopul aplicării bunelor practici de reducere a zgomotului. De asemenea, orice disfuncționalitate a echipamentelor / utilajelor care duce la creșterea nivelului de zgomot produs va fi anunțată dirigintei de șantier pentru a se lua măsurile adecvate.
- Toate echipamentele și utilajele vor fi menținute în stare de bună funcționare. Măsuri de reducere a zgomotului vor fi aplicate acolo unde este cazul.  
De exemplu: alarme de mers înapoi mai puțin zgomotoase, amortizoare de zgomot, paravane acustice.
- Acolo unde este posibil, activitățile se vor desfășura la distanță mare față de potențialii receptori (rezidențiali). Se vor utiliza elementele naturale ale terenului ca ecran protector.
- Pompele, generatoarele și echipamentele de iluminat vor fi amplasate astfel încât zgomotul produs de acestea să nu afecteze potențialii receptori din vecinătate
- Se vor utiliza echipamente și utilaje silențioase, de ultimă generație – acolo unde e posibil. De exemplu echipamente cu motoare electrice / baterii;
- Echipamentele / utilajele vor fi oprite atunci când nu sunt utilizate. Practica menținerii utilajelor la „ralanti” pentru a putea fi rapid puse în sarcină nu se va utiliza pe amplasament.

#### d. Însorirea

Conform Ordinul Ministerului Sanatatii OMS 119/2014, art. 3:

- (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1.1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).
- (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Conform NP 057.2002, anexa 3.4.(D). Însorirea

- Condiția tehnică privind însorirea se referă la criteriile de pătrundere directă a razelor solare în interiorul clădirii.
- O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului.

1. Asigurarea condițiilor de însolare

- 1.1. **durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit**, într-o zi de referință (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore.
- 1.2. unghiul de incidență în plan vertical al razelor solare directe, în ziua de referință (21 februarie sau 21 octombrie), trebuie să fie de min. 6 minute.
- 1.3. unghiul de incidență în plan orizontal al razelor solare directe, în ziua de referință (21 februarie sau 21 octombrie), trebuie să fie de min. 20 minute.
- 1.4. evitarea fenomenului de orbire se va asigura prin orientarea corectă a încăperilor, prin ecranarea suprafețelor vitrate (în cazul clădirilor aflate în zone geografice cu grad mare de însorire, sau a clădirilor cu încăperi necorespunzător orientate).

- Singurile distanțe menționate în OMS sunt distanțele dintre clădiri ce ar trebui să fie egale cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

- În cazul în care distanța între corpurile de cladire este egala cu înălțimea (pe capete) a clădirii celei mai înalte, consideram ca prevederile OMS 119/2014, art. 3 sunt respectate.

- ✓ **Distanțele construcției propuse față de blocurile învecinate sunt mai mari de 1/1 (vezi plan de reglementări urbanistice).**

### CONCLUZIA STUDIULUI DE ÎNSORIRE

**Amplasamentul obiectivului ” CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+ (5E retras), AMENAJARE PARCARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE SANTIER ” în poziția și volumetria propusă respectă alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014 și anume – durata de minimum 1,½ ore la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate fără a se influența reciproc.**

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

**Norma specială care reglementează în detaliu Însorirea și care primează este NP 057.2002 , care în cazul de față este respectată în totalitate atât pentru blocul propus cât și pentru cele învecinate.**

### Concluzii finale

- În concluzie se poate afirma că planul urbanistic zonal propus creează cadrul pentru o dezvoltare durabilă a zonei, în contextul respectării legislației de mediu. Efectele preconizate asupra mediului în general și asupra vecinătăților în special, nu sunt semnificative.

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

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

#### Circulația terenurilor

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

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

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

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul de locuințe propus se integrează natural în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

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

Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Botoșaniului.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al S.C. *NEO STYLE S.R.L. Botoșani* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de P.U.Z., a fost elaborată cu respectarea prevederilor R.L.U.B., precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL de URBANISM aferent sunt concepute având la bază următoarele principii:

- Să asigure integrarea noi funcțiuni (Llu1) și a clădirii propuse pe parcela de referință în structura urbană preexistentă.
- Să nu inducă servituți parcelelor învecinate.
- Să preia pentru parcela de referință, reglementările existente în prezent în R.L.U.B. pentru zona funcțională propusă (Llu1) și să le detalieze conform configurației clădirilor și amenajărilor propuse.
- Să nu instituie prevederi și/sau reglementări noi, diferite sau contrare prevederilor și regulamentelor aflate în valabilitate, pentru parcelele învecinate.
- Să asigure autorizarea directă a construcțiilor și amenajărilor propuse, condiționat de respectarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ și a acelor normative incidente în materie.
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul S.C. UNITED DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. din Orașul Flămânzi, Jud. Botoșani.
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

**Întocmit:**  
**Arh. Curteanu Mircea**

**Coordonator:**  
**Urb. Arh. Botez Dan Octavian**