
"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN"

BOTOSANI, str. VULTURULUI nr. 2

faza proiectare

PLAN URBANISTIC ZONAL

inițiator

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

beneficiari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Municipiul BOTOSANI

proiectant general

SC CASA CHIRIAC SRL,
Botosani, str. Strada Stefan Cel Mare, Nr. 1
J07/372/1992, CUI 607259

coordonare URBANISM

arh. **Dan Octavian BOTEZ** certificat D 1235 / 20 11 2008
SC CONCEPT SRL BOTOȘANI
Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMEȘCU, nr.28 B
tel: 0744 527 303, email: dbotez@gmail.com

coordonare urbanism

SC CASA CHIRIAC SRL,

carh. Marcel D CHIRIAC
februarie 2022

BORDEROU cu LISTA DE SEMNATURI

coordonator RUR

arh Dan Octavian BOTEZ

urbanism

arh Dan Octavian BOTEZ

c.arh Marcel Chiriac

echipare edilitara

ing. Narcis Butnaru

Intocmit,

SC **CASA CHIRIAC** SRL,

carh. Marcel D CHIRIAC

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

Borderou de piese scrise și desenate
Memoriu general
Regulament Local de Urbanism

anexe

- Certificat de Urbanism nr. 940 / 21 12 2021 eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOSANI;
- Act Notarial nr. 1149 / 29.05.2021 autentificat la Societatea Profesionala Notariala "NOTARIS"
- notar public MARIAN VIORICA;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- Extras de carte funciara pentru informare;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Avize, acorduri ale organismelor teritorial interesate cerute prin CU.

PIESE DESENATE

PUZ 01	Incadrare in zona	scara 1:2000
PUZ 02	Situația existentă	scara 1:500
PUZ 03	Reglementări urbanistice	scara 1:500
PUZ 04	Reglementare urbanistice - echipare edilitară	scara 1:500
PUZ 05	Reglementare urbanistice – circulatia terenurilor	scara 1:500

INTOCMIT,

carh. Marcel D CHIRIAC

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN"**

BOTOSANI, str. VULTURULUI nr. 2

inițiator

beneficiari

Municipiul BOTOSANI

proiectant general

SC CASA CHIRIAC SRL

Botosani, str. Strada Stefan Cel Mare, Nr. 1
J07/372/1992, CUI 607259

coordonator URBANISM

arh. **Dan Octavian BOTEZ**

SC CONCEPT SRL BOTOȘANI

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

Data elaborării:

februarie 2022

1.1 **Obiectul P.U.Z.**

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

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

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse în corelare cu situația existentă
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;

- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Proiectul propus este o investiție 100% privată și are ca obiectiv constituirea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare promovării în vederea realizării lucrărilor de "CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN" în imobilul proprietate privată a lui [REDACTAT] existent în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe str.

VULTURULUI nr. 2, cu scopul de:

- stabilirea condițiilor de constructibilitate pentru suprafața teren de intravilan constituită din parcelele care generează PUZ (imobilele cu numărul cadastral CAD 54991, în scopul construirii de locuințe și funcțiuni complementare (circulații, spații verzi și plantate, echipare cu utilități);
- organizarea / zonificarea funcțională a terenului de amplasament studiat, localizat în UTR nr. 8 - "Moara de Foc" cu funcțiunea dominantă **LMrf1** - Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban și, propunerea soluției optime pentru dezvoltarea funcțiunii urbanistice **LMu2**- subzona predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m), funcțiune admisă în Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului BOTOSANI pentru acest UTR.
- stabilirea de amplasamente pentru construcțiile propuse și a condițiilor necesare realizării obiectivului propus.
- asigurarea accesurilor, în contextul circulației din zonă și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale deja aprobate în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor.

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

1.2 Surse de documentare

Documentația urbanistică este întocmită în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare;
- Legea 350 – 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233 26-02-2016, MDRAP - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- GM.010 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile Codului Civil- titlul IV – despre servituti;
- Documentații urbanistice aprobate anterior de către Consiliul Local Botodani:
 - PUG municipiul Botosani și RLU aferent aprobat prin HCL nr. 180/1999 și 453/2019;
 - PUZ-uri și RLU-uri aferente aprobate prin HCL nr. 106 și 255/2009;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI, cu nr. 940 din 21 12 2021;

- La elaborarea proiectului au fost avute in vedere studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:
 - Ridicarea Topografică a zonei, intocmit in sistem STEREO 70, receptionata de catre OCPI;
 - Studiul Geotehnic.

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

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

1.3 Baza legala

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

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

1.4. Structura Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

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

Regulamentul Local de Urbanism:

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

- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.), constituite pe suport topografic la scara 1/1000 și 1/2000 și, care urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Suprafața de teren constituită din parcela care generează PUZ (imobilul cu numărul cadastral: CAD. 54991), propusă a fi analizată în scopul edificării unei construcții de locuit cu regim mic de înălțime (parter), în imobilul proprietate privată a lui [REDACTAT] existent în intravilanul Municipiului BOTOSANI, pe Str. VULTURULUI nr. 2.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, aprobat prin HCL nr. 180/1999 și 453/2019, imobilul studiat este încadrat în **UTR nr. 8**, în subzona cu funcționalitatea dominantă **LMrf1** - Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban. În teritoriul acestui UTR există subzone cu funcțiuni complementare admise de tipul: LMu2, Llu1 (existente), I1 (existente), Pp, CCr, TAG (în zona inundabilă a paraului Luizoaia), TA

Teritoriul luat în considerare pentru înființarea unei zone rezidențiale, pentru construirea a unei locuințe unifamiliare, cu regim mic de înălțime, potrivit evidențelor cadastrale are categoria de folosință *curți construcții*.

Evoluția urbanistică a zonei în care este localizat amplasamentul studiat, după anul în care a fost elaborat și aprobat Planul Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, evidențiază frecvente modificări în UTR a funcționalității dominante, care sunt datorate în principal înlocuirii fondului construit vechi cât și a îmbunătățirii echipării edilitare de tip urban. În situația existentă, imobilul studiat beneficiază de acces carosabil și pietonal la str. VULTURULUI, artera urbană cu rețele edilitare de distribuție în profilul transversal

Acest teritoriu de intravilan - zona studiată din vecinătatea amplasamentului - cunoaște în ultima perioadă un proces activ de edificare urbanistică manifestat preponderent prin dezvoltarea fondului construit și modernizarea / completarea echipării edilitare de tip urban.

Interventiile urbanistice efectuate in zona, in ultimii ani au avut ca obiect realizare a constructiilor locuit, cu cladiri avand 2-4 niveluri (P+M, P+3) edificate in conditiile exigentelor actuale, cu materiale constructie moderne, durabile.

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice

2.2 Zona și Amplasamentul

Imobilul analizat este situat in intravilanul Municipiului BOTOSANI, la intersectia strazii VULTURULUI (pe latura estica a acesteia) cu strada Moara de FOC (artera cu sens unic, pe latura nordica a acesteia). Imobilul este accesibil din calea de acces ce delimiteaza terenul la est - strada VULTURULUI.

Interventiile urbanistice efectuate in zona, in ultimii ani au avut ca obiect realizare a constructiilor locuit, cu cladiri avand 2-4 niveluri (P+M, P+3) edificate in conditiile exigentelor actuale, cu materiale constructie moderne, durabile.

In vecinatatile apropiate ale amplasamentului, la nord-est si sud, au fost edificate noi constructii de locuinte: locuinta unifamiliara P+M, respectiv si locuinte colective cu regim mic de inaltime P+4.

In partea sudica a terenului studiat (parcela cadastrala NC 60396), retras la cca 28 m fata de limita stradala, se gaseste o locuinta cu regim de inaltime P, iar partea nordica a terenului (parcela cadastrala NC 53990, apropiat de limita stradala, o locuinta cu regim de inaltime P.

Din punct de vedere al vecinatatilor, imobilul care genereaza PUZ, cu o configuratie planimetrica relativ rectangulara, cu latura lunga pe directia V catre E, respectiv latura scurta N catre S, are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

NORD	- 14,62 m, CAD 66002, imobil proprietate privata cu locuinta P+M;
	- 12,10 m, teren proprietate a Municipiului Botosani, post TRAFU
EST	- 15,13 m, teren, imobil proprietate privata cu locuinta P+M;
SUD	- 24,37 m, teren domeniu public, strada Moara de Foc;
VEST	- 10,98 m, teren domeniu public, strada Vulturului.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente ale cotelor de nivel de 1,11 m, cu descrestere pe directia de la sud catre nord, pe distanta de 15,13 m, (panta de 7,34%), avand valori de 148,36 la limita de proprietate din sud, respectiv de 157,25 la limita de proprietate nord.

Zona de amplasament dispune in prezent de echipare cu retele publice de utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, energie termica, telefonizare, televiziune prin cablu, beneficiind in acelasi timp si de serviciile municipale de salubritate si transport urban.

Pentru acest amplasament, respectiv pentru imobilul studiat, prin Certificatul de Urbanism este stabilit regimul special impus terenului:

- teren situat in afara limitei de stabilitate a municipiului si
- interdictia temporara de construire pana la intocmirea PUZ + RLU si aprobarea acestuia de catre Consiliul Local.

Din punct de vedere economic terenul aferent imobilului studiat are folosinta actuala de teren curti constructii. Pentru aceasta zona sunt stabilite reglementari fiscale specifice, aferente zonei de impozitare C.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic efectuat de SC GEOFORAJ SRL (ianuarie 2022) pe acest amplasament, cu 1 foraj $\Phi 4$, in analiza si interpretarea datelor, evidentiaza urmatoarea stratificatie a terenului:

Foraj 1- lot Apa nu apare

- 0,00 – 0,20 m – umplutura
- 0,20 – 0,70 m – sol vegetal
- 0,70 – 3,80 m – argilă prafoasa, galbenă, vârtoasă, ml 2,60 culoarea devine ccafenie
- 3,80 – 4,10 m – argila nisipoasa, galbena vartoasa cu interc. De nisip.

Ca solutie de fundare pentru constructii se poate adopta fundarea directa în complexul argilos prafoș, galben vartos. Adancimea de fundare va fi aleasa de catre proiectantul de rezistenta, functie de caracteristicile constructive.

Presiunea conventionala de baza se va considera dupa cum urmeaza :

$$P_{conv.baza} = 220Kpa$$

În forajele executate apa subterană nu a fost interceptată fiind cantonata la adancimi mai mari decit adancimea forajului. Se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta.

Pentru constructiile aferente investitiei, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex prafoș argilos si argilos prafoș. Complexul prafoș argilos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu modul de elasticitate dinamic $E_p=70$ Mpa si coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,42$.

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

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de $ag = 0,20 g$; $TC = 0,7$ sec.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

- Risc geotehnic: moderat.
- Categoria geotehnică: 2.

2.4 Circulația

Circulatia in zona studiata este asigurata pe drumurile locale existente:

strada VULTURULUI - la limita de proprietate vestica a amplasamentului, care asigura accesul imobilului studiat la caile de circulatie publica:

- cu traseu din str. Imparat TRAIAN catre nord, spre str. Musat VODA si str. Moara de FOC;
- artera carosabila nemodernizata, pietruita, cu un profil transversal care prezinta dimensiuni variabile:
 - 5,02 m intre limitele de de proprietate (in zona imobilului studiat) si de
 - 8,05 m intre limitele de de proprietate (la nord de imobilul studiat).

strada Moara de FOC - la limita de proprietate sudica a amplasamentului

- cu traseu din str. *VULTURULUI* catre est, adiacent blocurilor de locuinte colective P+4 cu accesuri asigurate din str. IZVOARELOR;
- artera carosabila nemodernizata, pietruita, cu un profil transversal de cca. 5,00 m cu o singura banda de carosabil de 3,00 m si trotuare laterale de cate 1,00 m latime.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat, constituit din parcela cadastrala CAD 54991, alcatuita din teren neconstruit in suprafata masurata de 380 mp, avand categoria de folosinta *curti constructii*, partial imprejmuit la limita de proprietate (laturile de nord si est).

Imobilul este accesibil din calea de acces ce delimiteaza terenul la est - strada VULTURULUI.

Potrivit evidentei cadastrale terenul de amplasament este neconstruit, iar bilantul teritorial si indicatorii urbanistici aferenti este urmatorul:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT			constructii	teren
CAD			(P)	mp
			mp	mp
suprafata teren				
proprietate privata	CAD 54991	Act Notarial nr. 1149 / 29.05.2021	0.00	380.00
	din care:	arabil		0.00
		curti constructii		380.00
TOTAL			0.00	380.00
			POT %	0.00
			CUT	0.00

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

- accesul la amplasament din str. VULTURULUI este neamenajat
- amplasament situat intr-o zona rezidentiala aflata in dezvoltare dar fara a avea reglementarile urbanistice stabilite;
- amplasamentul nu este echipat cu utilitati si echipamente necesare (electricitate, apa-canal, gaze naturale), acestea existand profilul transversal al strazilor VULTURULUI si Moara de FOC;
- topografia terenului prezinta diferente semnificative ale cotelor de nivel, cu o panta medie de cca. 7,34% pe directia S catre N (cca. 1,11 m la o lungime de 15,13 m.

2.6 Echiparea edilitară

Alimentare cu apa și canalizare

- rețeaua edilitara de distributie a apei potabile a fost dezvoltata in zona, cu amplasament in profilul transversal al str. Moara de FOC;
- in profilul transversal al str. Moara de FOC, exista rețele publice de canalizare menajera;

Alimentarea cu gaze naturale

- rețeaua edilitara de distributie / furnizare gaze naturale a fost dezvoltata in zona, cu amplasament in profilul transversal al strazii Moara de FOC;

Alimentarea cu energie electrica

- rețeaua edilitara de distributie si furnizare energie electrica a fost dezvoltata in zona, avand amplasament profilul transversal al str. Moara de FOC (rețea edilitara de iluminat stradal si distributie energie electrica de joasa tensiune, cu traseu aerian)

Telefonizare

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

La amplasarea construcțiilor în zonele edificabile care sunt propuse prin PUZ, se va ține seama de avizele detinatorilor de utilități.

2.7. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea detinatorului imobilului, care intenționează să valorifice această suprafață de teren și, urmând amplasării adecvate, să înființeze o zonă rezidențială cu funcțiunea **LMu2**, pentru construirea unei construcții de locuit de tip unifamiliar, cu amplasament independent pe lot, având un regim mic de înălțime (parter), până la 10 m înălțime și cu asigurarea utilitatilor și dotarilor aferente locuinței.

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI, cu nr. 940 / 21 12 2021, pentru stabilirea reglementărilor urbanistice necesare de "CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN" în acest amplasament, se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOSANI și STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, aprobat prin HCL nr. 106 și 255 / 2009, amplasamentul studiat (CAD. 54991) se găsește în intravilanul localității BOTOSANI, fiind încadrat în UTR nr. 8, în subzonă cu funcționalitatea dominantă **LMrf1** - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare edilitară de tip urban.

În teritoriul acestui UTR coexistă și subzone cu funcțiuni admise, complementare funcțiunii dominante, de tipul: LMu2, Llu1 (existente), I1 (existente), Pp, CCr, TAG (în zona inundabilă a paraului Luizoaia), TA

Pentru terenul analizat nu au fost efectuate studii urbanistice anterioare.

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului se corelează cu evoluția urbanistică din ultimii ani a zonei, cât și cu P.U.Z.-urile elaborate sau în curs de elaborare pentru suprafețe de teren din vecinătate, urmărind o integrare funcțională cât mai coerentă cu viitoarea dezvoltare urbanistică a localității.

Propunerile Planului s-au concentrat asupra următoarelor aspecte:

- stabilirea CIRCULAȚIEI DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ a TERENULUI
- ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Zonificarea funcțională are în vedere poziția în teritoriu, pentru care funcționalitatea propusă este în conformitate cu funcțiunea dominantă stabilită prin PUG, aceasta fiind:

LMu2 subzonă predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m), vizând construirea unei locuințe unifamilare, cu amplasament independent pe lot, având regim de înălțime de un nivel (parter).

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în intravilanul localitatii BOTOSANI, in partea de nord al acestuia, pe un teren in panta cu expunere nordica, localizata la intersectia strazilor VULTURULUI (pe latura estica a acesteia) cu strada Moara de FOC (artera cu sens unic, pe latura nordica a acesteia).

Tinând cont de pozitionarea amplasamentului in localitate, respectiv fata de intravilanul municipiului BOTOSANI, precum si de expansiunea zonelor rezidentiale, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi (spatii verzi si plantate) de minimum 18 %.

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

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelarile propuse in zona studiata, de prevederile documentatiilor urbanistice deja aprobate pentru vecinatati, de concluziile avizelelor obtinute, precum si de trama majora propusa prin Planul Urbanistic General.

Accesul existent la amplasament, carosabil si pietonal, este prevazut a fi amenajat in partea vestica a limitei de proprietate stradala catre *strada VULTURULUI*, cu un profil transversal propus de 8.00 m si in zona aferenta amplasamentului, fata de 5,02 m existent. Accesul este continuat de o cale de acces care asigura accesurile (pietonal si carosabil) la locuinta propusa.

Avand in vedere situatia existenta, pentru asigurarea circulatiei corespunzatoare in zona rezidentiala propusa, solutia adoptata pentru calea de acces (*strada VULTURULUI*) prevede:

- realizarea unui profilul transversal regulamentat pentru o strada de categoria a III-a, cu o latime de 8,90 m, corespunzator unei artere carosabile alcatuita din,
 - doua benzi de carosabil de 3,00 m latime (cate una pe sens),
 - trotuare laterale de 1,00 m latime;

Pentru asigurarea profilului transversal al strazii VULTURULUI, in solutia propusa se are in vedere retragerea aliniamentului imprejmuirii fata de limita de proprietate vestica, la nord cu 1,95 m respectiv la sud cu 2,45 m.

Pentru asigurarea/mentinerea caili de acces la locuinta P+M aflata la NE de amplasament (imobil CAD 66002), in solutia adoptata se prevede retragerea aliniamentului imprejmuirii fata de limita de proprietate nordica (zona vestica a acesteia), cu 2,10 m pe o lungime 11,50 m.

Pentru str. Moara de FOC aflata in vecinatatea sudica, solutia adoptata prevede mentinerea profilului transversal existent de 5,00 m (strada de categoria a IV-a), fiind configurata cu o singura banda de carosabil de 3,00 m si cu trotuare laterale de cate 1,00 m latime.

Propunerile ce privesc modernizarea circulatiei in zona amplasamentului studiat, in solutia adoptata de mai sus va determina trecerea in circulatie publica, din terenul imobilul care genereaza PUZ, a suprafetei de 55,32 mp.

Accesurile, carosabile si pietonale, se vor dimensiona in conformitate cu reglementarile specifice (anexa 4 din HG 525/96).

Proiectele stradale propuse au în vedere și normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate în rigole stradale și, beneficiind de topografia terenului, vor fi dirijate către canalizarea pluvială existentă.

Calea de acces propusă va fi executată din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și cu platforma de rulare betonată.

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

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

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

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

3.4 SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Având în vedere configurația topografică a terenului din zona studiată, pentru realizarea construcțiilor de locuit și a platformei drumurilor, cu asigurarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale stradale și mai departe dirijate către canalizarea pluvială existentă, *nu se impun lucrări speciale de sistematizare pe verticală a terenului.*

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional), pe suprafata de teren disponibila, a zonei edificabile, pentru amplasarea constructiei de locuit si a functiunilor complementare;
- asigurarea accesurilor si a circulatiei în zona studiata;
- asigurarea utilitatilor necesare pentru obiectivele de investitie propuse in viitoarea dezvoltare: alimentare cu energie electrica, apa potabila, canalizare si gaze naturale

Studiul propune, pe un teren in suprafata totala de 380 mp (masurat), configurarea unei zone rezidentiale pentru o constructii de locuit avand regim mic de inaltime - parter.

Constructia de locuit prevazuta in aceasta zona, cu spatii de parcare si spatii verzi in incinta, va fi prevazuta cu acces carosabile, conform destinatiei si capacitatii acesteia, avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism - anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat.

In **ZONA REZIDENTIALA PROPUSA** cu suprafata de 380 mp sunt constituite doua subzone functionale:

subzona de circulatie publica, teren propus a fi trecut in circulatie publica pentru realizarea platformelor de circulatie in zona studiata - carosabil si pietonal (detaliata la cap. 3.3) si, asigurarea accesurilor la cladirea de locuit, cu suprafata de 55,32 mp (14,56% din suprafata zonei rezidentiale);

subzona de locuinte, predominant rezidentiala, pentru construirea unei cladiri de locuit de tip urban, parter si anexe gospodaresti, edificabila, subzona in care:

a **edificabil**

- suprafete de teren pentru implantarea constructiei de locuit si a anexelor gospodaresti aferente acesteia, care insumeaza 213,98 mp (56,31 % din suprafata zonei rezidentiale),
- construirea unei cladiri de locuit unifamiliare, independente pe lot, cu regim parter, avand suprafata construita estimata la 95 mp, respectiv suprafata construita desfasurata estimata la 95 mp, pentru care se propun urmatoarele:

RETRAGERI MINIME

Avand in vedere configuratia planimetrica si topografia terenului, amplasarea constructiei de locuit se propune a fi in partea estica a lotului, solutie in care se vor asigura urmatoarele retrageri minime:

- est min. 1,00 m fata de limita de proprietate;
- sud min 2,00 m fata de limita de proprietate stradala,(Moara de FOC);
- vest min 15,00 m fata de limita de proprietate stradala (VULTURULUI), respectiv min 11,00 m fata de alinamentul propus al imprejmuirii, retras fata de la limita de proprietate vestica;
- nord min 1,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 66002 si min 1,00 m fata de alinamentul propus al imprejmuirii, retras cu 2,10 m de la limita de proprietate vestica pentru asigurarea caii de acces la imobilul CAD 66002.

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- Principalale caracteristici ale constructiilor propuse

Investitia propusa reprezinta construirea unui corp de cladire cu functionalitatea de locuinta unifamilara, pentru care sunt estimati urmatorii indicatori:

- suprafata construita la sol cca. 95,00 mp;
- suprafata construit desfasurata cca. 95,00 mp;
- regim de inaltime max. 1 nivel (parter),
max. 10,00 m la streasina / atic
*raportat la cota terenului sistematizat
- cota +/-0,00 recomandat cca. +0,75 fata de cota terenului natural in zona
accesului principal in cladire

• Organizarea spatial-functionala popusa:

- Locuinta cu 3 camere, parter:
- terasa acoperita / acces princial
 - vestibul
 - hol parter
 - camera de zi
 - bucatarie
 - terasa acoperita
 - grup sanitar
 - 2 dormitoare

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

• Sistem constructi recomandat

- | | |
|---------------------|--|
| Fundatii | beton armat, continue sub peretii de zidarie; |
| Suprastructura | zidarie portanta din caramida ori BCA, cu grosimi dimensionate pentru asigurarea protectiei termice la peretii exteriori; compartimentari interioare cu zidarii din caramida cu goluri 11.5 / 17.5 cm grosime; plansee, stalpisorii si centuri (grinzi din beton armat); inchideri superioare cu acoperis sarpanta in 4(2) ape invelitoare din tigla metalica, protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit; |
| Finisaje interioare | pardoseli + plinte din placi ceramice in incaperi umede (grupuri sanitare bucatarie si spalatorie); pardoseala din parchet in incaperile de locuit; tencuieli cu mortar de var ciment la pereti si tavane; vopsitorii lavabile pentru pereti din zidarie si tavane; zone placate cu faianta (grupuri sanitare, bucatarie); |
| Tamplarie | interioara din lemn
exterioara din profile PVC cu geam termopan, culoare maro mat sau antracit; |
| Finisaje exterioare | tencuieli granulate, in campuri separate cu nuturi, culori pastelate soclu placat cu piatra naturala; |
| Instalatii | obiectivul va beneficia de instalatii interioare de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si incalzire; agentul termic va fi asigurat cu CT / gaz ori solid. |

- b **subzona de spatii verzi si plantate**, prevazute a fi amenajate in incinta celor 6 loturi pentru constructii de locuit, pe suprafete ce totalizeaza minim 191,94 mp (50,51% din suprafata zonei rezidentiale). Suprafata de spatii verzi si plantate va fi majorata cu suprafetele prevazute pentru zonele edificabile care nu vor fi ocupate de suprafetele construite ori de suprafetele de teren aferente amenajarilor de circulatie din incinta lotului.

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALA

Pentru amenajarea incintei nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala speciale. Pentru sistematizarea verticala se are in vedere mentinerea diferentelor existente ale cotelor de nivel (evidentiate prin studiul topografic efectuat pentru acest amplasament).

Prin aceasta solutie sunt asigurate pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la reseaua de canalizare prevazuta a fi executata in profilul transversal al caili de acces.

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

AMENAJAREA CIRCULATIILOR in INCINTA IMOBILULUI

Pentru asigurarea circulatiilor optime in incinta imobilului, sunt prevazute:

- amenajarea accesului in imobil, pietonal si carosabil, cu asigurarea conditiilor de siguranta a circulatiei
- alee carosabila pentru acces la platforma de parcare in incinta imobilului pentru un autoturism; adiacent acesteia, in zona de acces in imobil este prevazuta o platforma gospodareasca pentru amplsarea containerelor colectare selectiva a deseurilor.

Parcarea masinilor, dimensionata in concordanta cu anexa 5 la RGU – HG 525 / 1996 si Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG BOTOSANI se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcare la nivelul solului.

In solutia propusa, pentru circulatiile din incinta lotului pentru constructia de locuit, sunt prevazuti urmasorii indicatori:

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| - Locuri de parcare: | 1 autoturisme |
| - Suprafata circulatii
din care: | 37,74 mp, |
| - Suprafata carosabil | 25,19 mp, |
| - Suprafata alei/platforme pietonale | 12,55 mp |

AMENAJAREA SPATIILOR VERZI si PLANTATE

Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, este desfasurata preponderent in zona de vest a imobilului.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 30% din suprafata terenului pentru infiintarea de spatii verzi si plantate: plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate, plantatii arboricole de aliniament la caile de circulatie, plantari de pomi fructiferi si decorativi, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate.

IMPREJMUIREA TERENULUI

Se propune a fi facuta la limitele de proprietate a parcelelor care genereaza PUZ, respectiv a loturilor propuse si, urmand a fi executata cu amplasament in interiorul acestor limite, cu gard transparent la limitele stradale, de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice) si cu gard opac de max 1,80 m inaltime la limitele laterale si posterioare. Imprejmuirea poate fi suplimentata in interior cu gard verde (arbusti, h=60cm).

BILANT TERITORIAL

Pentru infiintarea zonei rezidentiale, cu locuinte avand regim mic de inaltime se propune urmatorul bilant teritorial zonal:

BILANT TERITORIAL		propus	
		mp	%
suprafata totala teren		380.00	100.00
CAD 54991	proprietate privata		
din care:	functiune LMu2 -	380.00	100.00
	circulatii (carosabil, pietonal)	93.06	24.49
	din care trecut in circulatie publica	55.32	14.56
	edificabil	213.98	56.31
	<i>constructii propuse SC</i>	95.00	
	<i>constructii propuse SD</i>	95.00	
	spatii verzi si plantate	191.94	50.51
	POT %	25.00	
	CUT	0.25	

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere si solutionarea disfunctionalitatilor evidentiata in zona, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie :

OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobat modificata si completata cu O.U.G. nr. 75 / 2018

Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului inconjurator.

Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor ;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor- Republicata, cu modificarile si completările ulterioare

Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Pentru asigurarea utilitatilor se propun urmatoarele solutii :

Alimentare cu apa va fi asigurata prin bransament la rețeaua edilitara de distributie apa potabila existenta in in profilul transversal al str. Moara de FOC, la limita sudica a amplasamentului;

Canalizare menajera solutia adoptata prevede racord la rețeaua edilitara de canalizare existenta in profilul transversal al str. Moara de FOC;

Alimentare cu energie electrică se va realiza prin bransament la rețeaua edilitara existenta in profilul transversal al str. VULTURULUI;

Alimentare cu gaz se va realiza prin bransament la rețeaua edilitara existenta in profilul transversal al str. Moara de FOC ;

Incalzire solutia adoptata prevede infiintarea unui sistem locale de incalzire cu centrale termice / gaz.

Gospodărie comunală colectarea selectiva deseurilor menajere se face in pubele amplasate pe platforme betonate iar evacuarea deseurilor

menajere se va asigura prin contracte individuale incheiate cu prestatorul local de servicii publice de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafete de minim 30% pentru spatii verzi amenajate pe parcela iar in vecinatatea terenului studiat.

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

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

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Constructiile de locuit propuse sunt amplasate in intravilanul localitatii BOTOSANI intr-un teritoriu in care nu este afectat in nici un fel functiunea sau imaginea arhitecturala a constructiilor existente in zona.

Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din urma activității in locuinta particulara vor fi:

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

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

Gospodarirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri de intravilan, proprietate privată a persoanelor fizice ori juridice, în suprafața totală de **380 mp** din care se propune:
- terenuri de intravilan, proprietate privată a persoanelor fizice ori juridice propuse a fi **trecute în circulație publică - 55,32 mp**. Terenul propus a fi trecut în circulație publică este cel pe care urmează a se configura profilul transversal al strazilor VULTURULUI respectiv Moara de FOC și, se propune pentru asigurarea / menținerea căii de acces la locuința P+M aflată la NE de amplasament (imobil CAD 66002),

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

5 CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona de studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG Botosani.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenului și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Documentația este structurată și întocmită în conformitate cu prevederile următoarelor norme tehnice :

- **GM – 010-2000** – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000
- **GM – 007-2000** – GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

Ca urmare a aprobarii PUZ si RLU aferent acestea devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pe baza carora se vor putea emite documentele premergatoare inceperii lucrarilor de construire si anume : **Certificat de urbanism si Autorizatia de construire.**

Toate lucrarile de constructii si amenajari care se vor realiza pe terenul situat in Botosani, str. VULTURULUI nr. 2 (Nc/CF – 54991) trebuie sa se incadreze strict in prevederile PUZ si RLU aferent.

Documentatia s-a intocmit in scopul asigurarii **autorizarii directe a constructiilor si amenajarilor propuse**, fara necesitatea intocmirii in prealabil a unei alte documentatii de urbanism.

Pentru terenul in suprafata de teren ce face obiectul prin prezentului PUZ -"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN " - *in localitatea BOTOSANI, str. VULTURULUI nr. 2*, se propune:

- 1 schimbarea functionalitatii existente LMrf1** - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural fara echipare edilitara de tip urban in cu functionalitatea admisa in UTR nr. 8, **LMu2-** subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m), vizand construirea unei locuinte unifamiliare, cu amplasament independent pe lot, avand regim de inaltime de un nivel (parter).
- 2 trecerea in circulatie publica a suprafetei de teren de 55,32 mp** pentru: configurarea profilul transversal al strazilor VULTURULUI respectiv Moara de FOC si, pentru asigurarea caii de acces la locuinta P+M aflata la NE de amplasament (imobil CAD 66002),
- 3 stabilirea indicatorilor urbanistici**
 - pentru zona rezidentiala **POT = 25,00%, CUT = 0,25**

Toate cheltuielile pentru implementarea PUZ se asigura de catre investitorul beneficiar.

**SC CONCEPT SRL
BOTOȘANI**

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

februarie 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent **PUZ " CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN"**
in BOTOSANI, str. VULTURULUI nr. 2

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) "PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN " in BOTOSANI, str. VULTURULUI nr. 2, este elaborat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu normativul GM.010 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000, precum și alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

Terenul situat într-o zona neocupată de construcții beneficiază de o poziție favorabilă pentru amplasarea zonei rezidențiale, fiind învecinat cu teritorii de intravilan, cu construcții de locuit recent edificate.

I. DISPOZITII GENERALE

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

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațială funcțională, traficul, circulația internă, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitară, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole – arabil și plantație de protecție - pentru funcția rezidențială se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ Locuințe și funcțiuni complementare, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentații.

PUZ nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiție. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, iar investițiile vor fi înscrise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabilește obiectivele, acțiunile, proprietățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

2. Baza legala

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

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

3 Domeniul de aplicare

- 3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statueaza utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.
- 3.2. Planul Urbanistic de Zona impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat. Odata aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, impreuna cu PUZ, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- 3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajarilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:
 - elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - lucrări de ameliorare a terenului în zona de amplasament;
 - retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, retele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și, a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora
 - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica și receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în circulație publică și / sau proprietate publica.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent "PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER și IMPREJMUIRE TEREN " in BOTOSANI, str. VULTURULUI nr. 2, se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice PUZ 03, ce face parte integranta din prezentul regulament, astfel:

- incadrare PUG intravilanul BOTOSANI - UTR nr. 8 – “Moara de Foc”.
- localizare Cad. 54991/ 3801,00 mp (masurat), pe latura estica a str. VULTURULUI și pe latura nordica a strazii MOARA DE FOC in zona nord estica a intravilanului BOTOSANI;

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		constructii	
		(P)	teren
CAD		mp	mp
suprafata teren			
proprietate privata	CAD 54991	Act Notarial nr. 1149 / 29.05.2021	0.00
	din care:	arabil	0.00
		curti constructii	380.00
TOTAL		0.00	380.00
		POT %	0.00
		CUT	0.00

Imobilul care genereaza PUZ, cu terenul de amplasament studiat, este proprietate privata a initiatorului prezentei documentatii urbanistice și, potrivit evidentelor cadastrale are suprafata totala de 380 mp, cu categoria de folosinta arabil. Terenul este neconstruit și partial imprejmuit pe laturile de nord și est.

Suprafata terenului de 380 mp, este propusa pentru realizarea unei constructii de locuit unifamiliare regim de inaltime parter, cu a amplasament independent pe lot.

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

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

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

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu și sanatatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte

- creerea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusiv populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Este permisa constructia de:

- o locuinta unifamiliara cu regim mic de inaltime si cu amplasament independent pe lot, prevazuta in interiorul lotului cu minim un spatiu de pentru parcare / garare a unui autoturism aferent locuintei;
- cai de acces si drumuri de deservire
- spatii verzi si plantate, plantatii de protectie si de aliniament
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona rezidentiala

Art.4.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

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

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

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

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

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

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

Art.4.5 SERVITUTI

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

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

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

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

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

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

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

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

Se vor respecta prevederile Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 (pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014). Amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,50 h/zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii imprejmuirii este permisa cu respectare zonei rezervate prospectelor stradale aferente strazilor VULTURULUI si Moara de FOC .

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL PROPOS

Amplasarea locuintei se va face cu retrageri de minime fata de aliniamentele stradale propuse pentru caile de circulatie din zona, astfel:

- minim 11,00 m fata de alinamentul propus al imprejmuirii, retras fata de la limita de proprietate vistica - str. VULTURULUI;
- minim 2,00 m fata de limita de proprietate stradala sudica, (Moara de FOC).

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) Distanta cladirii de locuit fata de proprietatile vecine, cu respectarea distantelor prevazute prin Codul Civil, va asigura:

- est min. 1,00 m fata de limita de proprietate;
- sud min 2,00 m fata de limita de proprietate stradala,(Moara de FOC);
- vest min 15,00 m fata de limita de proprietate stradala (VULTURULUI) si, min 11,00 m fata de alinamentul propus al imprejmuirii, retras fata de la limita de proprietate vistica;
- nord min 1,00 m fata de limita de proprietate catre CAD 66002 si min 1,00 m fata de alinamentul propus al imprejmuirii, retras cu 2,10 m de la limita de proprietate vistica pentru asigurarea caii de acces la imobilul CAD 66002.

b) Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa, sau sub terase (polate) ale acesteia.

c) Garajele din interiorul parcelelor, pot fi amplasate in limitele acestora in conditiile respectarii distantei de 2,00 m fata de limita de proprietate.

d) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte constructii pentru: anexe gospodaresti pentru cresterea intensiva a animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, utilaje agricole etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la art 4.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.7.1. ACCESURI CAROSABILE

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

Art.7.2. ACCESURI PIETONALE

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

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza (daca este cazul), total sau partial, de catre autoritatiile locale sau de catre beneficiari. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

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

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

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

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

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pieti, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 300 m pentru constructii de locuit izolate.
- c) Adancimea loturilor, de regula, va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.
- e) Constructiile de garaje pot face corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau sub terasa acestuia.
- f) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul constructiilor cuplate (locuinte, anexe gospodaresti) proiectarea se recomanda a fi corelata.
- g) Este interzisa executarea pe loturile destinate constructiilor de locuit a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., Exceptie fac dotari precum: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de	max. 1 nivel
H cornisa max. pentru cladiri de locuit este de	5,00 m (streasina ori atic).
H cornisa max. pentru cladiri anexa gospodaresti este de	3,50 m (streasina ori atic).

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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

Art.9.4. Pentru parcela care genereaza PUZ, indicatorii urbanistici maximali, procentul de ocupare a terenului (P.O.T) si, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) sunt:

- **POT = 25,00%,**
- **CUT = 0,25**

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

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

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

Art.10.2. SPATII VERZI

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

Art.10.3. IMPREJMUIRI

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

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

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

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

In **ZONA REZIDENTIALA PROPUSA** cu suprafata de 380 mp sunt constituite doua subzone functionale:

subzona de circulatie publica, teren propus a fi trecut in circulatie publica pentru realizarea platformelor de circulatie in zona studiata - carosabil si pietonal (detaliata la cap. 3.3) si, asigurarea accesurilor la cladirea de locuit, cu suprafata de 55,32 mp (14,56% din suprafata zonei rezidentiale);

subzona de locuinte, predominant rezidentiala, pentru construirea unei cladiri de locuit de tip urban, parter si anexe gospodaresti, edificabila, subzona in care sunt stabilite:

- a **edificabil** suprafete de teren pentru implantarea constructiei de locuit unifamilare, independente pe lot, cu regim parter si a anexelor gospodaresti aferente acesteia, care insumeaza cca 213,98 mp (56,31% din suprafata zonei rezidentiale),
- b **spatii verzi si plantate**, prevazute a fi amenajate in suprafete ce totalizeaza cca 191,94 mp (50,51% din suprafata zonei rezidentiale).

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este LOCUIRE cu dotarile si amenajarile aferente zonei de locuit.

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

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

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul zonei rezidentiale propuse pentru parcela care genereaza PUZ se defineste functionalitatea: **LMu2** - subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m), cu indicatorii prevazuti in bilantul teritorial aferent:

BILANT TERITORIAL		propus	
		mp	%
suprafata totala teren		380.00	100.00
CAD 54991	proprietate privata		
din care:	functiune LMu2 -	380.00	100.00
	circulatii (carosabil, pietonal)	93.06	24.49
	din care trecut in circulatie publica	55.32	14.56
	edificabil	213.98	56.31
	<i>constructii propuse SC</i>	95.00	
	<i>constructii propuse SD</i>	95.00	
	spatii verzi si plantate	191.94	50.51
	POT %	25.00	
	CUT	0.25	

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Teritoriul luat în considerare pentru infiintarea unei zone urbanistice cu functionalitatea dominanta de LOCUIRE reglementata prin Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI (elaborat si aprobat in anul 1999) pentru: **LMu2**- subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m), vizeaza construirea unei locuinte unifamiliare, cu amplasament independent pe lot, avand regim de inaltime de un nivel (parter).

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

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

IMPLEMENTARE PUZ

Toate cheltuielile pentru implementarea PUZ se asigura de catre investitor.

Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin documentatie PUD, aprobata in Consiliul Local.

SC CONCEPT SRL
BOTOȘANI
 februarie 2022

arh. Dan Octavian BOTEZ
 coordonator urbanism