

Ex. 1 - INVESTITOR  
Ex. 2 - PRIMĂRIA MUN. BOTOȘANI

**STUDIU DE FUNDAMENTARE**  
**pentru AVIZ PRELABIL DE OPORTUNITATE**  
În vederea inițierii PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

**„INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN a suprafeței de 4000 mp.,  
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2,3 E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**

Municipiul Botoșani - P.C. 177/14 (LOTUL I) - EXTRAVILAN  
Drumul Tătarilor nr. 25 (N.C., C.F. 62752)



**Inițiator + Investitor:**

**CONȚAC CONSTANTIN, Botoșani**

**Elaborator:  
Șef proiect**

**S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani  
arh. urb. Vasile Panaite**

**Beneficiar STUDIU:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
BOTOȘANI**

*Aprilie 2015*

Întocmit,  
S.C. „MODUS” S.R.L. - BOTOȘANI  
Director,  
c.arh. Iuliana Panaite

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

### ➤ **PIESE SCRISE:**

- Foaie de gardă și reprezentare
- Borderou
- Certificat de Urbanism nr. 457 / 10.07.2014
- **STUDIU DE FUNDAMENTARE**

#### **Cap.1 - INTRODUCERE:**

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectul Studiului.
- 1.3. - Surse de documentare. Bază legală.

#### **Cap. 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:**

- 2.1. - Încadrare în contextul teritorial - relaționări.
- 2.2. - Caracteristicile țesutului urban existent din vecinătatea amplasamentului.
  - 2.2.1. - Teritoriul intravilan - vecinătatea N, N-V.
  - 2.2.2. - Teritoriul intravilan - vecinătatea V, S-V.
  - 2.2.3. - Teritoriul extravilan de U.T.R. 57.
- 2.3. - Organizarea circulațiilor și transportul.
- 2.4. - Ocuparea terenurilor.
- 2.5. - Echiparea tehnico - edilitară.
- 2.6. - Probleme de Mediu.
- 2.7. - Opțiunile investitorului.

#### **Cap. 3 - MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTIC. CATEGORII DE INTERVENȚIE. REGLEMENTĂRI PRELIMINARII.**

- 3.1. - Delimitarea obiectului de studiu.
- 3.2. - Analiza critică a situației existente.
  - 3.2.1. - Disfuncționalități.
  - 3.2.2. - Priorități.
- 3.3. - Descrierea soluției de organizare arhitectural - urbanistice a terenurilor.
  - 3.3.1. - Criterii principale de organizare.
  - 3.3.2. - Organizarea circulațiilor.
  - 3.3.3. - Valorificarea cadrului natural.
  - 3.3.4. - Zonificarea teritoriului - REGLEMENTĂRI.
  - 3.3.5. - Regimul de înălțime.
  - 3.3.6. - Regimul de aliniere.
  - 3.3.7. - Modul de utilizare a terenului.
  - 3.3.8. - Dezvoltarea echipării edilitare.
  - 3.3.9. - Obiective de utilitate publică.
  - 3.3.10. - Surse de poluanți și protecția factorilor de Mediu.

#### **Cap. 4 - CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE.**

➤ **PIESE DESENATE:**

**U - 01** - Încadrarea în localitate - Planșa P.U.G. Botoșani nr. 311 - Zonificare funcțională.

**U - 02** - Extras din P.U.G. - U.T.R. nr. 57.

**U - 03** - Încadrarea în zonă: caracteristicile țesutului urban existent. Tendințe.

**U - 04** - Imagini ale AMPLASAMENTULUI STUDIAT

**U - 05** - Plan de situație. Analiza existent - propus, raportată la infrastructură.  
Echipare tehnico - edilitară. scara: 1/500

**U - 06** - Plan de situație. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PRELIMINARE  
scara. 1/500

**U - 07** - STUDIU VOLUMETRIC.

➤ **ANEXE:**

- Ridicare topografică vizată O.C.P.J. - copie.
- Acte de proprietate ale investitorului.
- Acte referitoare la terenul din extravilan direct învecinat.

## STUDIU DE FUNDAMENTARE

### CAP. 1- INTRODUCERE

#### 1.1. - DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- Denumirea lucrării: **STUDIU DE FUNDAMENTARE** pentru AVIZ  
PREALABIL DE OPORTUNITATE  
**”P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTAVILAN a  
suprafeței de 4000 mp. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ  
P + 2,3 E și ÎMPREJMUIRE TEREN”**
- Amplasament obiectiv: Municipiul Botoșani - P.C. 177 / 14 EXTRAVILAN -  
Drumul Tătarilor nr. 25 (N.C., C.F. 62752)
- Inițiatorul lucrării: **CONȚAC CONSTANTIN - Botoșani**
- Beneficiar STUDIU: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI
- Proiectant general: S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani  
Șef proiect: arh.-urbanist: Vasile Panaite
- Data elaborării: Martie 2015

#### 1.2. - OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren. Situată în Extravilanul Municipiului Botoșani, **în vederea introducerii acestei suprafețe în intravilanul localității, cu scopul de a realiza pe parcelă funcțiuni noi de LOCUIRE.**

STUDIUL a fost întocmit având la bază:

- TEMA DE PROIECTARE înaintată de inițiatorul și investitorul lucrării CONȚAC CONSTANTIN precum și
- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 457 din 16.07.2014 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

#### 1.3. - SURSE DE DOCUMENTARE. BAZĂ LEGALĂ.

La elaborarea STUDIULUI DE FUNDAMENTARE s-a consultat - P.U.G. și R.L.U. Municipiul Botoșani, s-a ținut cont de reactualizarea suportului cadastral și topografic **al pazei de referință**. S-au respectat recomandările și permisiunile STUDIULUI GEOTEHNIC și nu în ultimă instanță s-au avut în vedere prevederile legislației specifice printre care:

- Legea 50/1991 - Privind Autorizarea Lucrărilor de Construcții;
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., GM - 010 - 2000 aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

S-au folosit deasemenea:

- informații și datedin studiul în curs de elaborare pentru terenul învecinat;

- informații certe privind intenția de construire în vecinătatea imediată a PARCELEI DE REFERINȚĂ.

\* Studiul de fundamentare de față are un caracter Analitic și Prospectiv, va fi supus Procedurii de Consultare a Populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și va deveni în momentul avizării favorabile, parte componentă a structurii P.U.Z. și R.L.U. aferente obiectivului propus.

---

## CAP. 2- STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

---

### 2.1. - ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL - RELAȚIONĂRI

- **TERITORIUL luat în considerare** pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosință actuală de TEREN AGRICOL, este situat:
  - în EXTRAVILANUL Municipiului Botoșani;
  - în zona Nord - Estică a localității;
  - U.T.R. nr. 57 extravilan - CARTIER TĂTARILOR
- **Conform P.U.G. Municipiul Botoșani** pentru terenul care face obiectul prezentului studiu sunt prevăzute următoarele:
  - teren din amplasament situat în EXTRAVILAN;
  - teren încadrat în U.T.R. nr. 57 - se restructurează, incluzând noile cartiere TĂTARILOR și REDIU.
  - cu suprafețe de teren parțial în intravilan în care terenurile din extravilan T.A.G. agricole sunt introduse în intravilan creând sau extinzând zone funcționale de tip: LM (cu LMu1, LMu2, LMr); LI (cu Llu1 și Llu2), I cu I1, IS, A, P, G.C. + T.E., CC.
- **ZONA ȘI AMPLASAMENTUL:**  
**TERITORIUL (PARCEL DE REFERINȚĂ)** supus studiului de față are suprafața totală de:

**S.T. = 4000 mp. (LOTUL I)**

Se află în P.C. nr. 177 / 14 - extravilan (N.C., C.F. 627752) Str. Drumul Tătarilor nr. 25, este proprietate privată a investitorului și are următoarele vecinătăți:

- Nord - Vest - latura principală = Str. Drumul Tătarilor;
  - Nord - Est (latura stânga), Sud - Vest (latura dreapta) și Sud - Est (latura posterioară) = teren agricol în extravilan, proprietate S.C. "07 CCC" S.R.L. Botoșani.
- Terenul din amplasament:
- stabil, nu este supus alunecărilor și nu este inundabil (conform S.G. întocmit);
  - platou, cu pantă generală ușor descendentă 7% din teren și mai accentuat descendentă spre latura posterioară (direcția N-V spre S-E);
  - teren arabil fără culturi în ultimii 10 ani (însămânțat cu iarbă) având căi de acces amenajate și LIBER DE ORICE CONSTRUCȚIE;
  - spre latura principală (la Str. Drumul Tătarilor) există plantații de arbori - perdea de protecție;
  - teren împrejmuit la stradă (gard din lemn cu 2 porți pentru acces auto în incintă);
  - **teren acces direct din spațiul public (Str. Drumul Tătarilor).**

\*\*\* **Limita de proprietate la stradă (N-V, principală) coincide cu limita intravilanului existent aprobat.**

## **2.2. - CARACTERISTICILE ȚESUTULUI UABN EXISTENT DIN VECINĂȚĂȚILE AMPLASAMENTULUI.**

### **2.2.1. TERITORIUL INTRAVILAN - vecinătatea N, N-V a amplasamentului se află în Drumul Tătarilor și U.T.R. 24.**

- **Această U.T.R. nr. 24**, împreună cu U.T.R. 22, 37 și 38 alcătuiesc o zonă de locuințe și funcțiuni complementare dezvoltate de o parte și de alta a văii pârâului Luizoaia și aparține cartierului Tudor Vladimirescu; zona menționată figura în vechiul perimetru al orașului Botoșani din anul 1899 (Eugenia Greceanu - „Ansamblul Urban Medieval Botoșani” fig. 10 / pag. 51) și este în prezent delimitată de Str. Săvenilor spre Nord respectiv de Str. Drumul Tătarilor spre Sud.

- **U.T.R. - ZONĂ FUNCȚIONALĂ LM** cu clădiri P, P+1, P+2 până la 10 m. înălțime, cu subzonele funcționale LMu și LMr:
  - **LOCUINȚE PE VERSANȚI:** zona prezintă riscuri naturale cu alunecări de teren active sau potențial instabile (în afara limitei de stabilitate) și spre limita Vest a U.T.R. 24, terenuri inundabile, afectate de pârâul Luizoaia.
  - **FOND CONSTRUIT:** reprezentat prin locuințe și anexe gospodărești + funcțiuni complementare cu vechime mare, medie + construcții noi sau modernizarea celor existente; întreaga zonă este dominată de terenuri agricole în intravilan, aferente fiecărei parcele.
  - **CĂI DE ACCES:** principale (Drumul Tătarilor și Str. Tătari) și secundare, străzi din categoria a IV-a și a V-a nemodernizate (pietruite) dispuse într-o rețea de străzi (vechile ulițe!) ce urmăresc în mod constant și rațional curbe de nivel.
  - **ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ.** La data întocmirii studiului de față s-au constatat următoarele:
    - rețea publică pentru alimentare cu energie electrică existentă;
    - rețele publice pentru alimentarea cu apă și canalizarea menajeră (extinderea rețelelor în zonă în ultimii ani) și echipare edilitară de tip rural, individual pe unele parcele.
- **Utilizări permise cu condiții în U.T.R. 24:**

Condiții obligatorii prealabile autorizării:

  - Aviz geotehnic pentru precizarea condițiilor de fundare (în speță pentru zonele din afara limitei de stabilitate).
  - Aviz în zona de protecție sanitară a anumitor funcțiuni din vecinătate.
  - Avize în zona de protecție a râurilor (pârâul Luizoaia).
  - Acord de Mediu pentru construcții și amenajări care necesită studii prevăzute de lege.
- **Interdicții temporare sau definitive de construire / U.T.R. 24:**
  - până la întocmirea D.U. care detaliază P.U.G. Botoșani/ R.L.U. Botoșani;
  - până la aprobarea P.U.Z. + R. la inițiativa administrației publice locale în zone a căror dezvoltare este de interes public (zone destinate completării sistemului de circulații principale ale Municipiului);

- Interdicția definitivă de construire în zona de protecție pârâul Luizoia.
- **POTENȚIALUL acestei U.T.R. 24**
  - Există terenurile libere în intravilan care să permită realizarea de construcții - dezvoltarea funcțiunii dominante din U.T.R. 24 (îndesire, reparare, modernizarea fondului construit) și funcțiuni complementare.
  - Există condiții tehnice din punct de vedere al echipării tehnico - edilitare care să permită realizarea de construcții noi de tip urban.
  - Căile de acces existente se pot moderniza.
  - **Relieful zonei oferă un potențial aparte de dezvoltare a fondului construit, cu condiția respectării tuturor condițiilor tehnice stabilite conform legislației actuale pentru astfel de zone.**
- **TENDINȚE:** solicitări ale populației pentru construirea de locuințe și anexe gospodărești în partea de Vest a acestei U.T.R. dar și spre Str. Drumul Tătarilor, de-a lungul acestei artere.

**2.2.2. TERITORIUL INTRAVILAN - vecinătatea V, S-V** a amplasamentului se află **U.T.R. 57 INTRAVILAN**, mai precis **ZONA DE DEZVOLATARE A MUNICIPIULUI - CARTIERUL TĂTARILOR**, conform P.U.G. Botoșani și R.L.U. Botoșani Art. 857 (și art. 1 - 7)

- **U.T.R. 57 INTRAVILAN.** La nivelul întregii zone a U.T.R. 57 sunt evidențiate următoarele tipuri de subzone funcționale: IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, Llu2, I1, A, Pp, Pcj, G.C. + T.E., CCr, TAG, TA, iar ca **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ = LMu1**
- **ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI, țesutul urban existent** (la data întocmirii studiului) are următoarele caracteristici:
  - **Subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1E, P+2E** (până la 10 m. înălțime) LMu cu:
    - **LMu1** - subzonă funcțională exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare și
    - **LMu2** - subzonă predominant rezidențială.
  - **FOND CONSTRUIT** existent reprezentat prin locuințe și anexe gospodărești, local funcțiuni complementare IS (ISps) și A. O pondere semnificativă pe parcele o reprezintă terenurile agricole în intravilan.
  - **CĂI DE ACCES** - Str. Drumul Tătarilor, drum pietruit din categoria a IV -a , cu profil transversal favorabil modernizării lui. Este prevăzută deasemenea și o **ZONĂ DESTINATĂ COMPLETĂRII SISTEMULUI DE CIRCULAȚII PRINCIPALE A MUNICIPIULUI.**
  - **ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ existentă:**
    - rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
    - rețea publică pentru alimentare cu apă - consum menajer;
    - rețea publică pentru canalizarea menajeră;
    - în zona învecinată s-a extins și rețea pentru gaze naturale.
- **Utilizări permise în U.T.R. 57 intravilan** (vecinătatea amplasamentului): Pentru subzona funcțională LMu utilizările permise sunt conform R.L.U.Botoșani, art. 73 și următoarele.

- **Utilizări permise cu condiții în U.T.R. 57 intravilan** (vecinătatea amplasamentului):  
Condițiile obligatorii, prelabile autorizării:
  - Aviz geotehnic.
  - Aviz în zona de protecție sanitară a unor funcțiuni din vecinătate.
  - Acord de Mediu pentru construcții și amenajări care necesită studii prevăzute prin lege.
  - Alte acorduri, avize cerute prin lege.
- **Interdicții temporare de construire în acest U.T.R. 57 intravilan** (vecinătatea amplasamentului):
  - Până la aprobarea D.U. care detaliază P.U.G. Botoșani / R.L.U. Botoșani, conform legii, în cazurile prevăzute în R.L.U. Botoșani (art. 1 - 7).
  - Până la aprobarea P.U.Z. + R. la inițiativa Administrației publice locale în zone a căror dezvoltare este de interes public:
    - Zona de dezvoltare a Municipiului - CARTIERUL TĂTARILOR.
    - Zone destinate coplețării sistemului de circulații principale ale Municipiului - tratare unitară în P.U.Z. ZONA DE DEZVOLTARE TĂTARILOR.
- **POTENȚIALUL acestei U.T.R. 57 - intravilan:**
  - Există terenuri libere în intravilan care să permită realizarea de construcții - DEZVOLATEREA FUNCȚIUNII DOMINANTE precum și a funcțiunilor complementare admise.
  - Există toate condițiile tehnice care să permită realizarea e construcții cu echipare tehnico - edilitară de tip urban.
  - Str. Drumul Tătarilor, ca arteră principală în zonă poate fi modernizată și este „parte” din programul de dezvoltare a sistemului de circulații principale.
  - Relieful zonei și caracteristicile geo - fizice ale terenurilor evidențiază în zona adiacentă amplasamentului (și în această U.T.R.):
    - terenuri stabile și neinundabile;
    - platou ușor înclinat pe 2 direcții: spre Vest descrescător și spre amplasament (Est) ușor crescător.
- **TENDINȚE:** odată cu extinderea rețelelor publice de utilități s-a înregistrat un interes al populației pentru construirea de locuințe și anexe gospodărești + funcțiuni complementare, în speță de-a lungul Str. Drumul Tătarilor.

**2.2.3. TERITORIUL EXTRAVILAN al U.T.R. 57**, din care face parte și AMPLASAMENTUL STUDIAT (Parcela de referință) are următoarele caracteristici:

- **U.T.R. 57 - EXTRAVILAN:**
  - **Funcțiune dominantă TAG** - zona cu terenuri agricole în extravilan: arabile, fânețe, pășuni, vii, livezii.
  - **Funcțiuni complementare admise în U.T.R.:** LMrf (locuințe necesare exploatărilor agricole) A, G.C. + T.E., CCr, TAG (în zone inundabile), TA (râuri, lacuri naturale sau artificiale, bălți naturale).
  - **Funcțiuni interzise în teritoriul extravilan:** IS, LMu1, LMu2, LMre1, LJu1, LMu2, I1, I2, Pcs, CCf, S.



- **Teritoriul extravilan cu care se învecinează direct TERENUL DIN**

**AMPLASAMENT** (Parcela de referință) pe laturile sale stânga (E și N-E), dreapta (V și S-V) și latura posterioară (S și S-E) **este teren agricol în extravilan**, respectiv LOTUL II P.C. 177/14, 177/15, 177/16, 177/17, 177/18, 178/18, 178/19, (N.C. 62753 în C.F. 56574), **are suprafața totală de 32900 mp.** și se află în proprietatea privată a S.C. "07 CCC" S.R.L. Botoșani, societate care desfășoară pe acest teren ACTIVITĂȚI ÎN FERME MIXTE și anume CULTURA VEGETALĂ COMBINATĂ CU CREȘTEREA ANIMALELOR:

- **LOTUL II se încadrează în ZONA FUNCȚIONALĂ A - respectiv ZONA DE UNITĂȚI AGRICOLE și SERE.**

- Pentru acest teren S.C. "07 CCC" S.R.L. Botoșani a început demersurile de INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFEȚE DE TEREN de 5800 mp. direct învecinate cu amplasamentul studiat în documentația de față.

- **Alte caracteristici tehnice ale LOTULUI II:**

- **Fond construit** - 2 construcții P (C1 = 840 mp.; C2 = 313 mp.) care adăpostesc spații ample de depozitare produse vegetale, depozit utilaje + scule agricole - remiza - anexe specifice personalului (birou, vestiar, grip sanitar, cameră odihnă etc.) și anexe gospodărești.

- **Echipare tehnico - edilitară.** Lotul II este echipat cu rețele de utilități pentru: alimentare cu energie electrică (rețea electrică de incintă care traversează amplasamentul studiat, executată în 2005 de către proprietarul acestui lot), alimentare cu apă (racorduri existente pentru construcțiile C1 și C2), canalizare menajeră (racor existent).

- **CĂI DE ACCES** - direct din spațiul public, Str. Drumul Tătarilor - un acces pietonal și acces auto de incintă (latura principală) prin LOTUL I fapt care crează disfuncționalități ce pot fi remediate prin studierea variantei optime care să reglementeze accesele.

### 2.3. - ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR ȘI TRANSPORTUL

Circulația în cadrul zonei se realizează prin drumul de pietriș existent - Drumul Tătarilor - care va trebui modernizat.

Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a 2 tipuri de circulații:

- Circulații pietonale: - de tranzit;  
- pentru riverani.
- Circulații auto: - de tranzit și cea  
- generată de funcțiunile din zonă.

\* Modernizarea Drumului Tătarilor din drum pietruit în strada de categoria a IV - a, cu profil de 12 m. (carosabil 7m.) poate asigura CIRCULAȚIA AUTO DE TRANZIT ÎN CARTIERUL DRUMUL TĂTARILOR.

#### **2.4. - OCUPAREA TERENURILOR**

În vecinătățile amplasamentului și pe amplasamentul care a generat prezentul studiu se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- a)** Proprietate de stat - domeniul public - ZONA STRĂZI.
- b)** Proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice - cu terenuri curți construcții (locuințe + anexe gospodărești + local funcțiuni complementare) și terenuri agricole în intravilan.
- c)** Proprietate privată a investitorului prezentului studiu - teren agricol în extravilan, neconstruit.

#### **2.5. - ECHIARE TEHNICO - EDILITARĂ**

Așa cum s-a precizat anterior zona dispune de rețele de utilități de tip urban, dezvoltate în ultimii 10 ani.

##### **a) Alimentarea cu apă**

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu apă (consum menajer).

##### **b) Canalizare pluvială**

Nu există canalizare pluvială în zonă. Colectarea apelor pluviale se realizează în prezent șanțuri colectoare de o parte și de alta a străzii Drumul Tătarilor.

##### **c) Canalizarea menajeră**

Zona studiată dispune de rețea publică pentru colectarea și dirijarea apelor menajere uzate.

##### **d) Rețele pentru energie electrică**

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică - de joasă tensiune.

##### **e) Rețele pentru termoficare**

Nu există în zonă rețele publice pentru transport agent termic.

##### **f) Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată există rețea publică de gaze naturale.

**g)** Încălzirea locuințelor din zonă: C.T. proprii / gaze naturale / lemne și sobe.

#### **2.6. - PROBLEME DE MEDIU**

Conform O.U.G. nr. 195 / 2005 și a Legii 265 / 2006 Acordul de Mediu pentru obiectivul din amplasamentul studiat va evalua măsurile care trebuie respectate pentru ZONA DE LOCUINȚE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE propuse.

Locuința cu anexe gospodărești propusă se va racorda la rețelele publice de utilități din zonă, asigurând parametrii funcționali pentru o locuință de tip urban, iar încălzirea se va realiza prin C.T. proprie cu combustibil solid.

Prin natura activităților pe parcela (funcțiuni de locuire) nu vor apărea probleme sau aspecte nedorite din punct de vedere al protecției mediului.

#### **2.7. - OPȚIUNILE INVESTITORULUI**

Situată într-o zonă cu cadru natural favorabil, în care se dezvoltă construirea de locuințe, **investiția pe care o dorește proprietarul parcelei va fi o construcție de locuit unifamilială cu toate anexele gospodărești aferente locuirii.**

---

### **CAP. 3- MODUL DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTIC. CATEGORII DE INTERVENȚIE. REGLEMENTĂRI PRELIMINARII.**

---

#### **3.1. - Delimitarea obiectivului de studiu.**

Suprafața terenului studiat - PARCELA DE REFERINȚĂ - în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 4000,00 mp.

**Funcție de Documentația de Urbanism în curs de inițiere pentru terenul direct învecinat cu Parcela de Referință pe 3 laturi**, teren proprietate al S.C. "07 CCC" S.R.L. Botoșani **și prin corelarea acestor 2 documentații se vor putea reglementa R.E. și R.T. al celor 2 terenuri** în context cu P.U.G. Botoșani și R.L.U. Botoșani, **astfel încât să se poată clarifica:**

- funcțiunile teritoriului: - activități permise și activități interzise;
- compatibilitatea funcțiilor;
- condiții de conformare a funcțiunii de locuire propuse;
- determinarea regulilor de construibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime;
- trasee noi de căi de acces carosabil;
- circulația pietonală;
- trasee noi ale rețelelor tehnico - edilitare.

Din analiza concluziilor studiului de față corelată cu date priviind terenul învecinat va rezulta oportunitatea extinderii intravilanului existent și se va putea trece la elaborarea Documentației de Urbanism P.U.Z. propriu-zis pentru obiectivul din amplasament.

#### **3.2. - Analiza critică a situației existente.**

##### **3.2.1. DISFUNCȚIONALITĂȚI:**

- **Introducerea în intravilan numai a LOTULUI I** din studiul de față crează neajunsul unei **discontinuități a țesutului urban** propus a se extinde cu această suprafață de teren.

- Inițierea și studiul P.U.Z. pentru LOTUL II ÎNVECINAT are **impact de autodeterminare asupra celor 2** fapt care poate genera:

- întârzierea emiterii unor acorduri - avize;
- condiții comune de avizare;
- impunerea unor reglementări comune de zonă funcțională;
- condiții comune de dezvoltare arhitectural - urbanistică etc.

- Necesitatea clarificării modului de organizare a acceselor + circulațiilor carosabile pentru cele 2 LOTURI, ținând cont de **existența accesului carosabil unic** din spațiul public, prin LOTUL I spre LOTUL II: SERVITUTE DE TRECERE sau SEPARARE DEFINITIVĂ a acceselor (pietonale + carosabile).

- Este obligatorie clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent LOTULUI II învecinat în vederea stabilirii, prin P.U.Z. propriu-zis a compatibilității funcționale propuse.

- Pentru asigurarea echipării tehnico - edilitare a LOTULUI I din studiul de față va fi necesar și acordul - sub formă autentică - al proprietarului LOTULUI II învecinat,

care a realizat instalația electrică exterioară ce traversează amplasamentul.

**3.2.2.** În temeiul documentației de urbanism P.U.G. Botoșani și a R.L.U. Botoșani aferent aprobat, cu referire la U.T.R. 57, în baza ANALIZEI făcute prin STUDIUL DE FUNDAMENTARE de față, corelat cu informațiile și datele despre LOTUL II învecinat cu AMPLASAMENTUL, **considerăm că ESTE PRIORITAR a se stabili măsuri comune de dezvoltare urbanistică a zonei din care fac parte cele 2 terenuri - LOTUL I și LOTUL II - astfel încât să fie posibilă introducerea în intravilan, concomitent cu suprafața de 4000,00 mp. a LOTULUI I a unei noi suprafețe de teren de 5800 mp. din suprafața totală a lotului II de 32900 mp. în vederea EXTINDERII ZONEI DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

**3.3. - Descrierea SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICE A TERENULUI LOT I - 4000 mp. - PARCELA DE REFERINȚĂ în context cu SOLUȚIA ARHITECTURAL - URBANISTICĂ propusă pentru LOTUL II\* - 5800 mp.**

**3.3.1.** De comun acord cu inițiatorul prezentului studiu Conțac Constantin și în concordanță cu opțiunile proprietarului terenului învecinat cu Parcela de Referință S.C.”07 CCC”S.R.L. - Botoșani **s-au studiat REGLEMENTĂRI COMUNE CU PRIVIRE LA ORGANIZAREA ARHITECTURAL - URBANISTICĂ și s-au propus REGLEMENTĂRI COMUNE DE ZONA FUNCȚIONALĂ** pentru:

- o VARIANTĂ UNICĂ DE AMPLASAMENT a unei LOCUINȚE P+2,3E cu ANEXE GOSPODĂREȘTI - LOT I - 4000 mp.;
- o VARIANTĂ UNICĂ DE REFUNȚIONALIZARE și DEZVOLTARE a activităților existente pe lotul învecinat ”MODERNIZARE și EXTINDERE CONSTRUCȚII EXISTENTE P, P+M - LOT II\* - 5800 mp.

**Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică au fost:**

- zonificarea funcțională a terenului;
- sistematizarea incintei;
- stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte codul civil și Legislația specifică în domeniul construcțiilor;
- stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltării viitoare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T., C.U.T. nr. niveluri întregi, regim de înălțime;
- modul în care se poate asigura infrastructura tehnico - edilitară corespunzătoare funcțiunilor noi propuse.

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru LOT I 4000 mp. și ținând cont de intențiile investitorului - proprietar al LOTULUI II\* se propune REALIZAREA UNEI NOI ZONE FUNCȚIONALE LMu: ZONA DE LOCUINȚE CU CLĂDIRI DE TIP URBAN.

**3.3.2. - Organizarea circulațiilor.**

- Accesul existent la teren, din Str. Drumul Tătarilor se menține pentru LOTUL I
- Pentru LOTUL II\* se propun 2 accese noi Str. Drumul Tătarilor, acest LOT II\* devenind teren cu servitute de trecere pentru restul LOTULUI II din extravilan:
  - LOTUL II\* - teren aservit (5800 mp.);
  - LOTUL II - teren dominant (32900 mp. - 5800 mp.)

- Documentația P.U.Z. propriu-zisă va trebui să detalieze realizarea unui profil stradal pentru Drumul Tătarilor de 12 m. lățime din care 7 m. carosabil și câte 2,5 m. de o parte și de alta a drumului pentru trotuare + șanțuri, rigole etc.
- În incinta studiată se vor amenaja: alei carosabile, zonă parcare pentru 2,3 autoturisme, alei pietonale de incintă, platforme acces, trotuare protecție.
- Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

### 3.3.3. - Valorificarea cadrului natural.

Ambele loturi dispun în prezent de vegetație înaltă - perdea de protecție spre Drumul Tătarilor (conifere).

Ținând cont de lucrările propuse pentru ambele loturi - LOT I și LOT II\*, este obligatoriu a se asigura o suprafață plantată nouă + spații verzi amenajate.

### 3.3.4. - ZONIFICAREA TERITORIULUI - REGLEMENTĂRI PRELIMINARE

#### a) Destinația parcelelor - zonificare:

Se intenționează **INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A DOUĂ TERENURI:**

- LOTUL I:**
- **S= 4000 mp.** - Parcela de Referință;
  - P.C. 177/14 - extravilan, Str. Drumul Tătarilor nr. 25;
  - N.C., C.F. nr. 62752;
  - proprietate privată fam. CONȚAC CONSTANTIN
- LOTUL II\*:**
- **S = 5800 mp.** din suprafața totală a LOTULUI II de 32900 mp. - N.C. 62753;
  - extravilan, Str. Drumul Tătarilor nr. 25;
  - proprietate privată S.C."07 CCC"S.R.L. - Botoșani

În vederea **EXTINDEREA U.T.R. nr. 57, respectiv dezvoltarea ZONEI DE LOCUINȚE LMu cu clădiri de tip urban având:**

- **Funcțiunea dominantă LMu1** - Subzona exclusiv rezidențială - LOCUINȚE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;

- **Funcțiuni complementare** - cele admise în U.T.R. 57 intravilan, respectiv: **LMu2, Is, A, Ccr, G.C. + T.E.** și LMre 1, LMre2, LJu2, I1, P.p., Pc.s., T.A.G.

#### b) Reglementări urbanistice preliminare:

#### **BILANȚ TERITORIAL LOT I - 4000 mp. - PARCELA DE REFERINȚĂ proprietate privată Conțac Constantin**

din care:

- **CONSTRUCȚII PROPUSE:** LOCUINȚA P + 2,3 E și ANEXE GOSPODĂREȘTI inclusiv alte construcții auxiliare de perspectivă (piscină, foișor)  
S.C. max. propusă = 1000,00 mp.  
S.C.D. max. propusă = 2260,00 mp.
- **ÎMPREJMUIRE TEREN:** pe laturile stânga + dreapta + posterioară: gard transparent  
H = 1,50 m.
- **CĂI DE ACCES:** alei carosabile de incintă cu platformă auto acces garaje și 2,3 locuri de parcare pentru autoturism, alei pietonale, platforme acces în imobil, trotuare de protecție, terase descoperite.

S. max. căi de acces = 920 mp.

- **SPAȚII VERZI ȘI PLANTAȚII:**

S. max. propus = 2080 mp.

- **\* SPECIFICAȚIE PENTRU CONSTRUCȚII PROPUSE:**

Se dorește realizarea unei LOCUINȚE ÎN CORP COMUN CU ANEXE GOSPODĂREȘTI, cu un program arhitectural aparte inspirat din arhitectura Conacelor Moldovenești tratat într-o manieră modernă și care să adăpostească:

- spații ample de locuit, dezvoltate de 3 niveluri (parter general + 2 etaje parțiale retrase + 1 turn belvedere);
- spații anexe gospodărești - 2 garaje, C.T. cu magazie și anexe personal; spălătorie + uscător, depozite specifice funcțiilor de locuire și ale acelor anexe etc.;
- seră (un parter înalt, deasemenea în corp comun cu locuința + anexe).

În suprafața terenului edificabil s-au prevăzut, pentru o etapă de perspectivă a se realiza și alte anexe gospodărești, construcții independente sau separate funcțional de corpul principal cum ar fi: oglinda de apă, piscină acoperită, foișor.

**BILANȚ TERITORIAL LOT II\* - 5800 mp. (din 32900 mp. LOT II)**

**proprietate privată S.C.”07 CCC” S.R.L. Botoșani**

- **CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE ȘI CONSTRUCȚII PROPUSE**

**S.C. max. propusă = 1450 mp.**

**S.C.D. max. propusă = 1700 mp.**

din care:

- Construcții existente P: S.C. = S.C.D. = 1153 mp.
- Construcții propuse P, P+M: - S.C. max. = 297 mp.  
(extinderi + noi) - S.C.D. max. = 547 mp.
- **CĂI DE ACCES:** alei semicarosabile de incintă, platforme auto (existente + propuse), parcare 2-3 locuri, platforme.

**S max. propus = 2030 mp.**

- **SPAȚII VERZI ȘI PLANTAȚII:**

**S max. propus = 2320 mp.**

**3.3.5. Regim de înălțime** propus:

- **LOCUIȚA P+2,3 E ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI - LOT I - 4000 mp.**

- construcție civilă cu destinația LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ permanentă;
- construcție durabilă de importanță redusă D;
- clasa de importanță a IV-a;
- gradul de rezistență la foc: III;
- sistem constructiv: mixt - zidărie portantă întărită cu sâmburi de b.a. și cadre din b.a., planșee monolite din b.a. + grinzi b.a.; fundații continue și izolate + elevații b.a.
- scări interioare din b.a., lift persoane;
- șarpantă din lemn ecarisat + ignifugat cu învelitoarea din țiglă;
- un parter general;
- 2 etaje parțiale retrase fiecare în parte (față de parter, respectiv față de etaj I);
- 1 turn (etaj III local) belvedere, ca accent al volumelor construite:
  - H. max. la cornișă (P+2) = 10,50 m.

- H. max. la coamă (P+2) = 14,00 m.
- H. max. local, zona Turn = 17,00 m.

- **CONSTRUCȚII NOI ÎN EXTINDEREA corpului C2 existent - LOT II\* - 5800 mp.:**
  - parter (cabină poartă + extindere la fațada principală);
  - parter și un etaj în mansardă - latura posterioară:
    - H. max. cornisă = 7 m.;
    - H. max. (coamă) = 10 m.

### 3.3.6. REGIMUL DE ALINIERE

#### a) Pentru LOTUL I - 4000 mp.

**Regim de aliniere = 28,80 m.** față de limita la stradă a terenului, pentru volumul din construcție cel mai avansat spre stradă.

Aliniamentele lateral dreapta și stânga s-au raportat la Construcțiile P. existente pe terenul învecinat (LOTUL II) astfel încât să fie respectată distanța minimă admisă între construcții situate pe loturi alăturate.

#### b) Pentru LOTUL II - 5800 mp.

**Regimul de aliniere = 3,00 m.** (cabina poartă) max. 23 m. - EXTINDERE

### 3.3.7. Modul de utilizare al terenului:

LOTUL I	Existent	Propus
P.O.T.	0,0%	25% ... 30 %
C.U.T.	0,0	Max. 1,0

Nr. niveluri întregi: 3

LOTUL II*	Existent	Propus
P.O.T.	19,90 %	25,00%
C.U.T.	0,20	0,30

Nr. niveluri întregi: 2

### 3.3.8. Dezvoltarea echipării edilitare:

- **Parcela de teren LOTUL I** se va racorda la toate rețelele de utilități existente în zonă, de tip urban pentru:
  - alimentare cu energie electrică;
  - alimentare cu apă și canalizare menajeră;
  - alimentare cu gaze naturale pentru: consum menajer și C.T.;
  - încălzirea: C.T. proprie cu combustibil solid și gaze naturale;
  - salubritate: în sistem individual - europubele.
- **Parcela de teren LOTUL II\*** dispune de toate racordurile de utilități la rețelele existente în zonă de tip urban.

### 3.3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru realizarea construcțiilor propuse și împrejmuirii nu vor fi necesare achiziționări de noi terenuri, schimburi sau concesiuni care să fie supuse unor proceduri de necesitate publică.

Profilul stradal existent a permis amplasarea conductelor de utilități (apă, canal) și a infrastructurii rețelei electrice, toate aceste putând fi extinse spre vecinătatea N-E a amplasamentului studiat, în perspectiva în care se dorește dezvoltarea zonei.

### **3.3.10. SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU.**

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

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

Posibilitățile de amenajare vor putea crea un climat favorabil în zonă.

Zona de studiu nu prezintă factor de risc natural.

---

## **CAP.4 - CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE**

---

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

**4.2.** - P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U. Botoșani.

Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează amplasarea de construcții noi.

**4.3.** - Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată pentru realizarea de construcții de locuințe până la preluarea acestora în P.U.G.

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

**4.5.** - BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este Administrația Teritorială și devine bun public după aprobarea în CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

**4.6.** - **P.U.Z. + R.L.U. aprobate nu reprezintă faze sau etape în cadrul procedurii de autorizare a unei investiții ci DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.**

Întocmit:

**S.C. „MODUS” S.R.L. - Botoșani**

arhitect - urbanist:

**Panaite Vasile .....**

Aprilie 2015



- **OBIECTIV STUDIU P.U.Z.:** ” **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN A SUPRAFEȚEI DE 4000 mp. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P + 2,3 E, ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**”
- **Amplasament:** Municipiul Botoșani, Str. Drumul Tătarilor (P.C. 177 / 14 - LOTUL I) nr. 25, N.C. 62752, C.F. 62752 - extravilan.
- **Inițiator + investitor:** **CONȚAC CONSTANTIN** - Botoșani

### **DATE DE IDENTIFICARE VECINI:**

Nr. crt.	Vecini	Adresa poștală de contact
1.	<b>S.C.”07 CCC” S.R.L. Botoșani</b> J07 / 298 / 2002 CUI 14937761 Cu sediul în Str. Drumul Tătarilor nr. 25 - Botoșani (lateral dreapta + stânga + posterior)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Str. Drumul Tătarilor nr. 25 Botoșani</li><li>• Persoana de contact: Conțac Bogdan - Ionuț, cu domiciliul în Botoșani, B-dul Mihai Eminescu nr. 37, scara B, etaj I, Ap. 4</li></ul>
2.	<b>CONȚAC BOGDAN - IONUȚ</b> Str. Tătari nr. 13 - Botoșani (vis-a-vis)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Str. Tătari nr. 13 - Botoșani sau</li><li>• B-dul Mihai Eminescu nr. 37, Sc. B, et. I, Ap. 14 - Botoșani</li></ul>

arhitect - urbanist: **Panaite Vasile** .....

Aprilie 2015