



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - Dezvoltarea unei zone rezidențiale - LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI”.**

Beneficiar: **S.C. PROFI IZO. BEK S.R.L., persoană juridică română, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/337/2012, cod unic de înregistrare RO16876474;**

Amplasament: **Județul Botoșani, Municipiul Botoșani, strada PECO nr. 13, CF nr. 68920 Nr. Cad. 68920**

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

Număr proiect: **340.U./2021**

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

#### 1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada PECO nr. 13, CF nr. 68920 Nr. Cad. 68920, în vederea Dezvoltării unei zone rezidențiale - LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI”.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 56 – ZONA INDUSTRIALĂ IV - I2 - subzona predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională LMu1 (parțial), LMu2 (parțial).**

- Tipuri de subzone funcționale în UTR56: IS, LMu1, Llu1, I1, I2, Pp, GC+TE, CCr, TAG;
- Funcțiunea dominantă în UTR56 intravilan: **I1** - exclusiv unități industriale compacte sau unități industriale izolate, organizate în platforme proiectate unitar, amplasate spre limita de intravilan, integrate mai mult sau mai puțin spațiului urban, echipate și deservite conform principiilor specifice perioadei în care au fost proiectate.
- Funcțiuni complementare admise în UTR56 (intravilan): IS, LMu1, Llu1, I2, Pp, GC+TE, CCr
- Funcțiuni interzise în în UTR56 (intravilan): LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCf, S

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de constructibilitate în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale - construirea de locuințe înșiruite P+1 și a unui spațiu comercial, cu amenajările exterioare aferente și asigurarea utilităților necesare.

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

- determinarea condițiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală pentru construcția propusă;
- determinarea lucrărilor de construcții și amenajare ale terenului necesare în vederea funcționării clădirii destinate locuințelor colective propuse;
- determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire și în final a construirii obiectivului.

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

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

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

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;  
Regulament Local de Urbanism al Municipiului Botoșani;



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

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

Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 189 din 12 februarie 2013;
- Prevederile Codului Civil - capitolul III, secțiunea 1 – limite legale.
- Ordinul MMP nr. 135 / 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018 Legea nr.458 / 2002 privind calitatea apei potabile (modificată și republicată 2012)
- Legea nr.137 / 1995 Legea Protecției Mediului, modificată și completată prin Legea nr.265/2006 și Legea nr. 226/2013
- Legea nr. 292 / 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor, modificată și completată prin Legea nr. 310/2004 și OUG 3/2010
- Ordinul M.A.P.M. nr.462/1993 privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare;
- Ordinul M.A.P.M. nr.592/2002 privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita și de prag a unor poluanți în aerul inconjurator;
- Ordinul 95 / 2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare a deșeurilor la depozitare Lista Națională de deșuri acceptate în fiecare clasă de depozit deșuri
- Legea nr. 211 / 2011 republicare Privind regimul deșeurilor; H G 856/2002 actualizată Privind evidența gestiunii deșeurilor și aprobarea listei deșuri inclusiv deșuri periculoase
- Ordinul M.A.P.P.M. nr.756 / 1997 actualizată pentru aprobarea reglementărilor privind evaluarea poluării mediului;
- H.G. 352/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și în stațiile de epurare;
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice
- HG 1284/2007 actualizată privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei Natura 2000
- STAS 12574/1987 Aerul din zonele protejate. Condiții de calitate ;
- STAS 10009/1988 Acustică în construcții-limite admisibile ale nivelului de zgomot.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

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

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, în partea de NORD - VEST a acestuia, U.T.R. nr. 56 (ZONA INDUSTRIALĂ IV).

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 56 – ZONA INDUSTRIALĂ IV - I2 - subzona predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională LMu1 (parțial), LMu2 (parțial).**

**U.T.R. nr. 56 – ZONA INDUSTRIALĂ IV** este situată parțial în intravilan.

- Tipuri de subzone funcționale în UTR56: IS, LMu1, I1, I2, Pp, GC+TE, CCr, TAG;

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

- Funcțiunea dominantă în UTR56 intravilan: **I1** - exclusiv unități industriale compacte sau unități industriale izolate, organizate în platforme proiectate unitar, amplasate spre limita de intravilan, integrate mai mult sau mai puțin spațiului urban, echipate și deservite conform principiilor specifice perioadei în care au fost proiectate.
- Funcțiuni complementare admise în UTR56 (intravilan): IS, LMu1, Llu1, I2, Pp, GC+TE, Ccr
- Funcțiuni interzise în în UTR56 (intravilan): LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCf, S



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

## **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul Municipiului BOTOȘANI, în partea de NORD - VEST a acestuia, U.T.R. nr. 56 (ZONA INDUSTRIALĂ IV).

Zona studiată este formată dintr-o parcelă:

- Parcela 1 – S= 14.953,00 mp, inclusă în C.F. nr. 68920, respectiv CAD nr.68920 - Botoșani.



Terenul studiat are ca vecinătăți:

- Nord - Est – strada Peco, nr. cad/CF 66040
- Sud – Est – terenuri proprietăți private - nr. cad/CF 59133, 60566, PC106/21(teren neintabulat);
- Sud – Vest – Rambleu cale ferată – fosta cale ferată uzinală dezafectată;



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

- Nord -Vest – teren proprietate privată - PC106/17(teren neintabulat);

**2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică

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

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași. Orașul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița), și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de Sud-Vest și Nord-Est.

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

**Caracterizarea reliefului**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dealurile Copălău-Cozancea-Guranda ocupă cea mai mare întindere din Câmpia Moldovei de la sud de Sulița pe valea Sitnei până la valea Jijiei pe care o depășește în dealul Guranda. Aceasta este o zonă puțin mai înaltă cu altitudinea maximă



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

în dealul Cozancea (265m), cu o energie de relief dublă față de zona precedentă (60-70m), cu interfluvii dezvoltate și versanți cu pante accentuate.

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

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

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

- Clima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Condiții geotehnice

Din studiul geotehnic rezulta ca amplasamentul nu pune probleme deosebite din punct de vedere geotehnic.

Pentru zona analizată, se propune o distribuție funcțională echilibrată, raportată la zonele existente în vecinătatea zonei studiate, atât ca densitate cât și al regimului de înălțime.

Amplasamentul unde se propune investiția, nu este supus pericolului inundațiilor.

Terenul propus pentru amplasarea construcțiilor, are stabilitatea generală și locală asigurată și se poate realiza investiția propusă.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- umplutură de pământ;
- sol vegetal;
- argilă nisipoasă, cafenie vârtoasă;
- argilă nisipoasă cafenie vârtoasă la tare;

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos nisipos, galben, vârtoș.

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

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

- Pentru adâncimea de fundare  $D = 1.2 \text{ m}$  –  $Ppl = 160 \text{ kPa}$
- Pentru adâncimea de fundare  $D = 1.5 \text{ m}$  –  $Ppl = 180 \text{ kPa}$
- Pentru adâncimea de fundare  $D = 1.2 \text{ m}$  –  $Ppl = 200 \text{ kPa}$
- Pentru adâncimea de fundare  $D = 1.5 \text{ m}$  –  $Ppl = 220 \text{ kPa}$

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

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de -5,40m (F2) și -5,50m (F1) și are caracter fluctuant. Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

Risc geotehnic: redus.  
Categorია geotehnică: 1

• Zonare seismică

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

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

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

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

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

- În mai 1895 - 5h 35 min., Horodniceni, gr.3, local;
- În 28 decembrie 1898 – 1h 38 min., Dorohoi, gr.3, local;
- În 7 mai 1902 – 16h 35 min., Botoșani, gr.3, local.

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

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

• Riscuri naturale

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

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

• Peisaj

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

**2.4. CIRCULAȚIA**

Terenul are în prezent acces carosabil și pietonal din strada Peco.

Strada Peco este un drum de interes local subdimensionat și neamenajat, cu un profil variabil în zona parcelei de studiu - de la 4.415 m la 4.48 m.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul în suprafață din acte de 14.953,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil (9.148,00 mp) și altele (5.805,00 mp), a fost dobândit prin Contract de vânzare autenticat cu nr. 1455 din 28.07.2021, Act de alipire autenticat cu nr. 2396 din 02.09.2021.

Terenul în prezent este liber de construcții.

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

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00
3	SPATII VERZI	14.953,00	0.00	100.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	14.953,00		100.00



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

	PROCENT OCUPARE TEREN - POT	0.00
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT	0.00
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV	0.00

**DISFUNCTIONALITATI**

Principalele disfuncționalități identificate urmare a analizei imobilului în situația existentă sunt următoarele:

a. circulații

- drumul amplasat pe latura de NE a parcelei studiate, drum din care urmează să se realizeze accesul este din pământ și are un profil stradal variabil subdimensionat și neamenajat;

b. fond construit și utilizarea terenurilor

- interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare PUZ și RLU;

c. spații plantate și de protecție

- parcela studiată este neamenajată;

d. echipare edilitară

-imobilul nu are racorduri la utilitățile necesare.

**PRIORITATI**

- ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU REGLEMENTAREA LOTULUI VIZAT PRIN SCHIMBAREA FUNCȚIUNII DOMINANTE A ZONEI DIN I2 - subzona predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcționala LMu1 (parțial), LMu2 (parțial) în LMu – LOCUINTE ÎNȘIRUITE și ISC – CONSTRUCȚII COMERCIALE, PRESTĂRI DE SERVICII.

- REALIZAREA UNUI FOND CONSTRUIT SPECIFIC INVESTITIEI PROPUSE, DE CALITATE

- AMENAJARE DE ACCESURI CAROSABILE SI PIETONALE OPTIME PENTRU INVESTITIA PROPUSA.

**2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

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

- rețea electrică;

- rețea de gaze naturale;

- rețea de apă și canalizare.

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

**2.7. PROBLEME DE MEDIU**

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

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

**2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Terenul studiat este proprietate privată cu destinație teren arabil și altele.

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

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

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

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

**3.1.1. RELIEFUL**

Suprafața parcelei este de 14.953,00 mp. Din ridicarea topografică rezultă că panta terenului urmează panta generală a terenului din zonă. Pe direcția N-S terenul are o panta de cca. 4 %.

În concluzie, caracteristicile geometrice ale parcelei și relieful terenului asigură condiții optime de utilizare a terenului.

**3.1.2. CARACTERISTICI GEOTEHNICE**

Din studii geotehnic rezulta ca amplasamentul nu pune probleme deosebite din punct de vedere geotehnic.



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

## DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI

Pentru zona analizată, se propune o distribuire funcțională echilibrată, raportată la zonele existente în vecinătatea zonei studiate, atât ca densitate cât și al regimului de înălțime.

Amplasamentul unde se propune investiția, nu este supus pericolului inundațiilor.

Terenul propus pentru amplasarea construcțiilor, are stabilitatea generală și locală asigurată și se poate realiza investiția propusă.

Din lucrările de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- umplură de pământ;
- sol vegetal;
- argilă nisipoasă, cafenie vârtoasă;
- argilă nisipoasă cafenie vârtoasă la tare;

Stratul de fundare este format dintr-un complex argilos nisipos, galben, vârtos.

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

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

- Pentru adâncimea de fundare  $D = 1.2 \text{ m}$  –  $Ppl = 160 \text{ kPa}$
- Pentru adâncimea de fundare  $D = 1.5 \text{ m}$  –  $Ppl = 180 \text{ kPa}$
- Pentru adâncimea de fundare  $D = 1.2 \text{ m}$  –  $Ppl = 200 \text{ kPa}$
- Pentru adâncimea de fundare  $D = 1.5 \text{ m}$  –  $Ppl = 220 \text{ kPa}$

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

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de -5,40m (F2) și -5,50m (F1) și are caracter fluctuant. Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

Risc geotehnic: redus.  
Categorია geotehnică: 1

### 3.1.3. CIRCULAȚIA

Memoriul de specialitate privind amenajarea accesului la parcela și amenajarea parcarilor necesare și a circulației carosabile și pietonale în interiorul parcelei nu pune probleme deosebite.

Retragerea aliniamentului de la bordura carosabilului străzii, permite, prin remodelare, amenajarea accesurilor carosabile și pietonale la parcela în condiții optime, din punct de vedere al circulației și al aspectului.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 56 – ZONA INDUSTRIALĂ IV - I2 - subzona predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcționala LMu1 (parțial), LMu2 (parțial).**

**U.T.R. nr. 56 – ZONA INDUSTRIALĂ IV** este situată parțial în intravilan.

Tipuri de subzone funcționale în UTR56: IS, LMu1, I1, I2, Pp, GC+TE, CCr, TAG;

Funcțiunea dominantă în UTR56 intravilan: **I1** - exclusiv unități industriale compacte sau unități industriale izolate, organizate în platforme proiectate unitar, amplasate spre limita de intravilan, integrate mai mult sau mai puțin spațiului urban, echipate și deservite conform principiilor specifice perioadei în care au fost proiectate.

Funcțiuni complementare admise în UTR56 (intravilan): IS, LMu1, Llu1, I2, Pp, GC+TE, Ccr

Funcțiuni interzise în UTR56 (intravilan): LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, Ccf, S

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

În scopul protejării cadrului natural titularul proiectului, după finalizarea tuturor lucrărilor va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

Pentru asigurarea unui cadru confortabil de viață pentru viitorii utilizatori, prin lucrările de amenajare a parcelei, se vor asigura spații verzi, plantate cu arbori și arbuști decorativi, în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI





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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

În soluția propusă, din suprafața totală a terenului, circulațiile ocupă o suprafață de 2.827,75 mp – (18,26% din suprafața totală de teren)

ACCESURI - carosabile și pietonale:

În concordanță cu topografia și configurația terenului de amplasament, este prevăzută amenajarea accesurilor auto și pietonale din str. Peco.

**ALEI CAROSABILE / PIETONALE**

Pentru circulația carosabilă și pietonală în ansamblul rezidențial și asigurarea accesurilor la proprietățile din zonă, se propune adoptarea următoarei configurații:

- Se propune extinderea și modernizarea străzii Peco, pentru care se are în vedere asigurarea condițiilor de realizare a unei strazi de categoria a IV-a "profil stradal A" - profil transversal de 10 m (2 benzi de circulație de câte 3,00 m lățime, trotuare laterale de 1,00 m și piste de bicicliști). Pentru realizarea acestui deziderat în partea de NE a proprietății, împrejmuirea se va retrage și se va ceda o suprafață de teren de 205,00 mp (RESPECTIV **LOT15**) pentru a permite lărgirea străzii Peco.

Pentru asigurarea circulațiilor publice în interiorul zonei rezidențiale dezvoltate se propune realizarea unui traseu circular compus din:

▪ Alei de circulație "profil stradal B": - profil transversal de 7,50 m (5,50 m circulație carosabilă lățime, trotuare laterale de 0,70m) – drum vicinal(categoria V) cf. ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor,

▪ Alei de circulație "profil stradal C": - profil transversal de 5,50 m (3,00 m circulație carosabilă lățime, trotuare laterale de 0,70 m pe fiecare latură)–drum vicinal(categoria V) cf. ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor,

- Pentru căile de circulație propuse, se are în vedere completarea profilurilor stradale de mai sus cu spații verzi și plantate, de minim 1,00 m, care vor fi amenajate pe ambele laturi, în interiorul loturilor adiacente

**PARCAJE**

În soluția propusă se prevede asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Se vor amenaja 7 locuri de parcare pentru vizitatori (V1...V7) – suprafață totală 96,60 mp.

Cu excepția zonei comerciale, este interzisă parcare a autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

**3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 56(ZONA INDUSTRIALĂ IV)**, I2 – subzonă predominant unități industriale, depozite și transport, combinate cu subzona funcțională LMu1(parțial) LMu2 (parțial).

- **funcțiunea predominantă în UTR**

o se menține funcțiunea I1 – subzonă exclusiv unități industriale, depozite și transport

- **funcțiuni propuse**

o pentru parcela de referință - **strada PECO nr. 13, CF nr. 68920 Nr. Cad. 68920** (Stere - 14.953,00 mp) se propune schimbarea subzonei funcționale existente I2 – subzonă predominant unități industriale, depozite și transport în **LMu – subzonă predominant rezidențială (locuințe înșiruite și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban (până la 10m) și ISc – comerț și prestări servicii.**

- **regim de construire propus**

Pe terenul mai sus menționat, care generează PUZ, în concordanță cu evidențierile din studiile preliminare (topo, geo), se propune **dezvoltarea unei zone rezidențiale** - construirea de locuințe înșiruite - 50 unități locative grupate în tronsoane de 4 și 5 unități locative, cu regim mic de înălțime (până la 10 m), **construirea unui spațiu comercial** – un magazin de cartier și a operațiunilor ori a amenajărilor aferente necesare: lotizarea suprafeței de teren aferentă, organizarea circulațiilor publice, asigurarea de utilități, amenajarea spațiilor de parcare, amenajarea de accesuri carosabile și pietonale, amenajarea unui loc de joacă.

Pentru dezvoltarea zonei rezidențiale, prin soluția adoptată se propune:

- 11 loturi pentru construire locuințe înșiruite (**L1, L2... L11**)

- 1 lot pentru zona comercială (**L12**)– magazin de cartier și prestări servicii

- 1 lot pentru lărgirea străzii Peco (**L15**)

- 1 lot pentru circulațiile din incintă (**L13**)

- suprafață totală = **11.000,35 mp;**

- suprafață totală = **530,60 mp;**

- suprafață totală = **205,00 mp;**

- suprafață totală = **2.526,15 mp;**



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

- 1 lot pentru înființarea unui loc de joacă și spațiu verde de folosință comună (**L14**) – suprafață totală = **594,30 mp**;
- 7 de locuri de parcare pentru vizitatori (**V1...V7**) – suprafață totală = **96,60 mp**.

**Se propun următoarele subzone funcționale:**

**3.5.1. SUBZONĂ EDIFICABIL**

Se propun următoarele subzone funcționale:

**ZONĂ EDIFICABIL – subzonă locuire – LMu** (locuințe înșiruite cu înălțime până la 10,00 m) – suprafață de 11.000,35 mp (cca 73,57% din totalul parcelei).

În soluția propusă, din suprafața totală a terenului, zona rezidențială ocupă o suprafață de 11.000,35 mp – 11 loturi pentru construire locuințe înșiruite, cu regim mic de înălțime - zonă rezidențială cu clădiri până la 10 m - subzonă preponderent rezidențială cu clădiri de tip urban.

Se propune realizarea a 11 parcele cu 11 tronsoane cu un total de **50 de unități locative** grupate în tronsoane de 4 și 5 unități locative:

- PARCELA 1 - L1 - 863,35 mp/Tronsonul M1 - cu 4 unitati locative;
- PARCELA 2 - L2 - 886,70 mp/Tronsonul M1 - cu 4 unitati locative;
- PARCELA 3 - L3 - 1.017,95 mp/Tronsonul M1 - cu 4 unitati locative;
- PARCELA 4 - L4 - 1.146,80 mp/Tronsonul M2 - cu 5 unitati locative;
- PARCELA 5 - L5 - 1.104,75 mp/Tronsonul M3 - cu 5 unitati locative;
- PARCELA 6 - L6 - 1.056,30 mp/Tronsonul M3 - cu 5 unitati locative;
- PARCELA 7 - L7 - 1.055,10 mp/Tronsonul M2 - cu 5 unitati locative;
- PARCELA 8 - L8 - 883,70 mp/Tronsonul M4 - cu 4 unitati locative;
- PARCELA 9 - L9 - 1.051,00 mp/Tronsonul M5 - cu 5 unitati locative;
- PARCELA 10 - L10 - 883,70 mp/Tronsonul M4 - cu 4 unitati locative;
- PARCELA 11 - L11 - 1.051,00 mp/ Tronsonul M6 - cu 5 unitati locative;

H max la streșină - 6,50m

H max la coamă - 8,50m

P.O.T. – max 42%, C.U.T. – max 1

**RETRAGERI MINIME**

- minim 3,00 m față de aliniament;

- minim 4,00 m față de limitele posterioare ale loturilor propuse;

- față de limitele laterale ale loturilor în cazul unităților de colț se vor respecta prevederile codului civil.

**ZONĂ EDIFICABIL – subzonă comercială și prestări servicii - ISc** - suprafață de 530,60 mp (cca 3,50% din totalul parcelei).

Se propune realizarea unei construcții izolate ce va adăposti activități de comerț (magazin de cartier) și prestări servicii.

- construcție amplasată independent;

- regim mic de înălțime – parter înalt/ P+1 cu înălțime maximă de 10,00 m;

- P.O.T. – max 50%, C.U.T. – max 1

**Soluții constructive și de finisaj**

**Infrastructura**

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

**Suprastructura**

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

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

Acoperișul este de tip șarpantă.

Închiderile exterioare și compartimentările interioare

Închiderile exterioare se vor realiza cu pereți din B.C.A. de 25-30 cm grosime, termoizolați la exterior cu vată minerală bazaltică, panouri sandwich la spațiul comercial.

Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de BCA și din gips carton pe structură metalică cu izolație la interior.



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

Finisajele interioare

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

Finisajele exterioare

Pentru finisarea exterioară se propun finisaje adecvate funcțiunii propuse – tebcuiala decorative alb, cafeniu, gri.

Acoperișul și învelitoarea

Tip șarpantă, tablă.

Instalații

Obiectivele vor beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică și gaz.

**3.5.2. SUBZONĂ CIRCULAȚII**

În soluția propusă, din suprafața totală a terenului, circulațiile ocupă o suprafață de 2.827,75 mp – (18,26% din suprafața totală de teren)

ACCESURI - carosabile și pietonale:

În concordanță cu topografia și configurația terenului de amplasament, este prevăzută amenajarea accesurilor auto și pietonale din str. Peco.

**ALEI CAROSABILE / PIETONALE**

Pentru circulația carosabilă și pietonală în ansamblul rezidențial și asigurarea accesurilor la proprietățile din zonă, se propune adoptarea următoarei configurații:

- Se propune extinderea și modernizarea străzii Peco, pentru care se are în vedere asigurarea condițiilor de realizare a unei străzi de categoria a III-a "profil stradal A" - profil transversal de 10 m (2 benzi de circulație de câte 3,00 m lățime, trotuare laterale de 1,00 m și piste pentru biciclete). Pentru realizarea acestui deziderat în partea de NE a proprietății, împrejmuirea se va retrage și se va ceda o suprafață de teren de 205,00 mp (RESPECTIV **LOT15**) pentru a permite lărgirea străzii Peco.

Pentru asigurarea circulațiilor publice în interiorul zonei rezidențiale dezvoltate se propune realizarea unui traseu circular compus din:

- Alee de circulație "profil stradal B": - profil transversal de 7,50 m (5,50 m circulație carosabilă lățime, trotuare laterale de 0,70m)–drum vicinal(categoria V) cf. ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor,
- Alei de circulație "profil stradal C": - profil transversal de 5,50 m (3,00 m circulație carosabilă lățime, trotuare laterale de 1,00 m pe fiecare latură)–drum vicinal(categoria V) cf. ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor,

- Pentru căile de circulație propuse, se are în vedere completarea profilurilor stradale de mai sus cu spații verzi și plantate, de minim 1,00 m, care vor fi amenajate pe ambele laturi, în interiorul loturilor adiacente

**PARCAJE**

În soluția propusă se prevede asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Se vor amenaja 7 locuri de parcare pentru vizitatori (V1...V7) – suprafață totală 84,00 mp.

Cu excepția zonei comerciale, este interzisă parcare autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

**3.5.3. SUBZONĂ LOC DE JOACĂ ȘI SPAȚII VERZI**

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafețe de minim 20% din suprafața terenului, pentru înființarea de spații verzi și plantate: plantații de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantații arboricole de aliniament la căile de circulație, plantări de pomi fructiferi și decorativi, arbuști, covoare florale, suprafețe înnierbate.

În afara spațiilor verzi din interiorul parcelelor de locuit se propune amenajarea unui spațiu verde (gazon, copaci, arbuști, alei, mobilier urban adecvat) și a unui loc de joacă de folosință comună – **L14 = 594,30 mp.**

Locul de joacă propus va fi amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

Suprafața estimată pentru subzona de spații verzi și plantate este de 2,990.60 mp (cca. 20,00% din suprafața totală).

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



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
 STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

Funcțiunea pentru zona studiată este de locuințe și funcțiuni complementare (spațiu comercial – magazin de cartier).

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- subzonă alocată construcțiilor;
- subzonă alocată circulațiilor;
- subzonă verde, etc

**BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TOATA PARCELA		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	3,770.00	8,135.30	25.21
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	8,192.40	0.00	54.79
3	SPATII VERZI	14,953.00	0.00	100.00	2,990.60	0.00	20.00
	<b>TOTAL SUPRAFETE TEREN</b>	<b>14,953.00</b>		<b>100.00</b>	<b>14,953.00</b>		<b>100.00</b>
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		29.19	%	<b>35%</b>
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		0.54		<b>1.00</b>
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		1.86		<b>2.50</b>

BILANȚ TERITORIAL PENTRU ZONA LOCUIRE		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	3,570.00	7,935.30	32.45
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	5,230.28	0.00	47.55
3	SPATII VERZI	11,000.35		100.00	2,200.07	0.00	20.00
	<b>TOTAL SUPRAFETE TEREN</b>	<b>11,000.35</b>		<b>100.00</b>	<b>11,000.35</b>		<b>100.00</b>
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		39.55	%	<b>42%</b>
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		0.72		<b>1.00</b>
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		1.82		<b>2.00</b>

BILANȚ TERITORIAL PENTRU ZONA COMERCIALA		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	37.69
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	224.48	0.00	42.31
3	SPATII VERZI	530.60	0.00	100.00	106.12	0.00	20.00
	<b>TOTAL SUPRAFETE TEREN</b>	<b>530.60</b>	<b>0.00</b>	<b>100.00</b>	<b>530.60</b>	<b>0.00</b>	<b>100.00</b>
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		37.69	%	<b>50%</b>
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		0.38		<b>1.00</b>
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		1.00		<b>2.00</b>

PENTRU ZONA DE LOCUIRE — POT MAX - 42%, CUT MAX – 1, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1

PENTRU ZONA COMERȚ - POT MAX - 50%, CUT MAX – 1, REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ÎNALT, MAXIM P+1

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Fiind vorba de un număr mai mare de 12 loturi se vor adopta soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecția mediului.

Costurile cu lucrările de echipare edilitară vor fi suportate integral de investitor.



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

## DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI

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

Pentru asigurarea utilităților se propun următoarele soluții:

- Alimentare cu apă: racordarea la rețeaua publică de apă, existentă în zonă, cu extinderile și branșamentele aferente;
  - Canalizarea menajeră: racordarea la rețeaua publică de apă, existentă în zonă, cu extinderile și branșamentele aferente;
- Pentru doua corpuri de caldare și pentru spațiul comercial, apele evacuate în căminele de racord canalizare sunt colectate în bazinul vidanjabil echipat cu o stație de pompare ape uzate și pompate într-un cămin de canalizare existent, printr-o conductă de refulare PEID De75mm. Restul imobilelor propuse fiind racordate direct la rețeaua existentă.
- Alimentarea cu energie electrică: branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, existentă în zonă;
  - Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
  - Rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

- În conformitate cu art.4 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, în PUZ corelat cu stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit, în soluția adoptată se propune amenajarea unei platforme destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere. Platforma va avea o suprafață de cca 25,00 mp și se va amplasa la o distanță de minim 5,00 m de ferestrele de locuit (se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic). Platforma va fi împrejmuțată și închisă (accesul riveranilor se va face pe bază de cartelă), impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

**Se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în suprafață de min. 20%.**

#### 3.7.1. Protecția calității apelor

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.7.2. Protecția aerului

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



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

## DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI

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

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

### 3.7.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

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

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

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat  $A(A_{eqT})$ , măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23 – 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat  $A(A_{eqT})$ , măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

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

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

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

### 3.7.4. Protecția împotriva radiațiilor

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

### 3.7.5. Protecția solului și subsolului

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

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

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

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

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

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

### 3.7.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

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



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

## DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI

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

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

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

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

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

### 3.7.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

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

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

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

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

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

### 3.7.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

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

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

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

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

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Pentru realizarea obiectivului propus prin PUZ sunt necesare operațiuni de circulație a terenurilor și schimbări de proprietate. Se propune cedarea unei suprafețe de teren (205,00mp) în vederea lărgirii str. Peco.

În scopul asigurării circulației în interiorul parcelei (pietonal și carosabil) este necesară trecerea în circulație publică a suprafeței de teren de 2.555,00 mp (17.09%), aferentă drumurilor și platformelor de parcare prevăzute.



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNSIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

Pentru suprafața de teren de 3.101,85 mp (20,74%), după recepția construcțiilor, se va stabili drept de proprietate privată și în indiviziune pentru persoanele fizice sau juridice aferent bunurilor deținute în această parcelă.

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public.

Regimul juridic al terenurilor este ilustrat în planșa U04.

**4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - P.U.Z – Dezvoltarea unei zone rezidențiale - LOCUINȚE ÎNSIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI s-a efectuat în concordanță cu GM – 010-2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare și cu GM – 007-2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 .

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

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

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

Propunerile din documentație se încadrează în prevederile PUG Botoșani și RLU Botoșani pentru tipul funcțional – LM – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P,P+1,P+2 (înălțime maximă până în 10,00 m), subzone Lmu – subzonă cu clădiri de tip urban, subzone predominant rezidențială.

Aceste prevederi sunt considerate ca fiind maxime. Prin PUZ și RLU aferent, aceste prevederi sunt adaptate specificului amplasamentului, detaliate și reduse din punct de vedere al capacităților propuse, în corelare cu potențialul real al terenului, urmărind o încadrare armonioasă în țesutul urban existent, în așa fel încât dezvoltarea propusă să permită în continuare evoluția urbană echilibrată a zonelor direct învecinate.

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

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

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

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

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

Ca urmare a aprobării PUZ și RLU aferent pentru "Dezvoltarea unei zone rezidențiale-LOCUINȚE ÎNSIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI" acestea devin acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se vor putea emite documentele premergătoare începerii lucrărilor de construire și anume: Certificat de urbanism și Autorizația de construire.

Toate lucrările de construcții și amenajări care se vor realiza pe terenul situat în Botoșani, str. Peco nr. 13 (Nc/CF – 68920) trebuie să se încadreze strict în prevederile PUZ și RLU aferent.

Documentația s-a întocmit în scopul asigurării autorizării directe a construcțiilor și amenajărilor propuse, fără necesitatea întocmirii în prealabil a unei alte documentații de urbanism.

Autorizația de construire se va asigura concomitent pentru: obiectivele principale (locuințe și amenajări conexe), accesul la drumul public, racordarea la rețelele publice de utilități și pentru lucrările de organizare a execuției lucrărilor.

**Întocmit**

**arh. Ionuț FRĂSINESCU**

**Coordonator**

**Urb. arh. Dan Octavian BOTEZ**





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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURİ), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

### TERMENI UTILIZAȚI ÎN PUZ

În cuprinsul PUZ și RLU aferent, toți termenii tehnici și indicatorii urbanistici sunt utilizați în concordanță cu prevederile privind explicația termenilor utilizați din legislația și normativele incidente în materie, și anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Reglementarea tehnică – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

În cuprinsul PUZ și RLU se utilizează abrevierile din PUG și RLU Botoșani.

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani. Puz ul va avea o valabilitate de maxim 5 ani de la aprobarea lui.

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

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „P.U.Z – Dezvoltarea unei zone rezidențiale - LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURİ), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI” în municipiul Botoșani, județul Botoșani, conf. Avizului prealabil de oportunitate cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

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

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

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 68920, respectiv CAD nr. 68920 – str. PECO nr. 13, Botoșani.

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

#### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - „P.U.Z – Dezvoltarea unei zone rezidențiale - LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURİ), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI” în municipiu Botoșani, județul Botoșani stau:

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

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PEÇO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

## DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelelor reglementate: **Parcela 1 - NC 68920**

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

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

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

PUZ și RLU aferent nu modifică prevederile RLUB referitor la delimitarea și structura funcțională a UTR nr. 56 așa cum sunt reglementate prin art. 8.56 din RLUB.

Prevederile PUZ și RLU aferent sunt aplicabile numai pe parcela care a generat PUZ-ul, situată în Botoșani, str. Peco nr. 13, în suprafață de 14.953,00 mp, înscrisă în C.F. a municipiului Botoșani nr. 68920, cu nr. cadastral 68920.

Localizarea în spațiu și caracteristicile geometrice ale parcelei sunt definite prin:

- EXTRASUL DE CARTE FUNCİARĂ
- PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL cu nr. cadastral 68920

Localizarea și caracteristicile terenurilor care fac obiectul regulamentului sunt prezentate în planșa U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE și în planșa U04 – CIRCULAȚIA TERENURILOR

PUZ și RLU aferent respectă și utilizează în cuprinsul său tipurile funcționale stabilite prin art. 6 din RLU Botoșani.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

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

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

#### **Accesuri carosabile**

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

Se vor lua următoarele măsuri:

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

#### **Accesuri pietonale**

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



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

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

**6.2. Amplasarea față de aliniament**

Alinierea clădirii se stabilește retras de la aliniament cu min. 3,00 m, în așa fel încât între aliniament și fațada principală (spre stradă) a clădirii să poată fi amenajat un spațiu verde cu rol ambiental.

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

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament - min. 3,00 m
- retrageri față de limitele laterale - față de limitele laterale ale loturilor în cazul unităților de colț se vor respecta prevederile codului civil.
- retrageri față de limita posterioară - min. 4,00 m

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

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

**6.4. Orientarea față de punctele cardinale**

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

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

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

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

**7.1. Amplasarea față de drumuri publice**

Accesuri carosabile

În concordanță cu topografia și configurația terenului de amplasament, este prevăzută amenajarea accesurilor auto și pietonale din str. Peco.

**7.2. Accesuri pietonale**

Se va amenaja accesurile pietonale spre fațada principală a clădirilor și trotuare perimetrare, de protecție în jurul clădirilor.

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

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

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

**8.2. Realizarea de rețele edilitare**

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

**8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

**8.4. Alimentarea cu apă, canal**

**Alimentarea cu apă rece**

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

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

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



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

## DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNSIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI

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

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

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

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

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

### 8.5. Alimentarea cu energie termică

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

### 8.6. Alimentarea cu energie electrică

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

### 8.7. Telecomunicații

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

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

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

### 9.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și detaliile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 80/N/18.XI.1996.

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

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor – în cazul locuințelor înșiruite se vor asigura un front la stradă de minim 8,00 m, o suprafață minimă de 150,00 mp, iar adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

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

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

Regim de înălțime propus:

- regim mic de înălțime – parter, parter înalt, P+1, P+2 cu înălțime maximă de 10,00 m;

### 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

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

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

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

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

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

e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

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

**10.1. Parcaje**

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

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

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

În soluția propusă se prevede asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Se vor amenaja 7 locuri de parcare pentru vizitatori (V1...V7) – suprafață totală 96,60 mp.

Cu excepția zonei comerciale, este interzisă parcare autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

**10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform prevederilor art. 34 și Anexei nr. 6 din R.G.U.

Suprafața estimată pentru realizarea de spații verzi și plantate este de 2.990,60 mp (cca 20% din suprafața totală a parcelei).

**10.3. Împrejurii**

Împrejurii se vor realiza cu respectarea prevederilor art. 33 din R.G.U.

Împrejurii propuse vor fi de 2 tipuri:

-împrejurii la aliniament, vor fi de preferință transparente, eventual dublate de vegetație și vor avea o înălțime maximă de 90 cm.

-împrejurii amplasate pe limitele laterale și posterioară, vor fi cu înălțimi de maxim 1.80 m (cu excepția situațiilor, dacă va fi cazul, în care împrejurii poate fi opacă și cu înălțimi care să asigure împiedicarea propagării focului în caz de incendiu).

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

**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**11. Unități și subunități funcționale**

Pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcționale existente în LMu și ISc – construcții comerciale.

Pe terenul studiat se prevăd subzone funcționale și anume:

- subzonă construcții – locuire și comerț.
- subzonă circulații.
- subzona destinată spațiilor verzi.

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

**11.1. Utilizări admise**

**Utilizări admise**



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
 STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

- funcțiuni compatibile și complementare: servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii;
- parcaje aferente funcțiunilor propuse;
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei;

**11.2. Utilizări interzise**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de distribuție carburanți și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

**11.3. Zone de protecție și interdicție de construire**

Zone de protecție

Nu este cazul.

Zone de interdicție de construire

Nu este cazul.

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

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

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

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

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

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

BILANT TERITORIAL PENTRU TOATA PARCELA		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	3,770.00	8,135.30	25.21
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	8,192.40	0.00	54.79
3	SPATII VERZI	14,953.00	0.00	100.00	2,990.60	0.00	20.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	14,953.00		100.00	14,953.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		29.19	%	35%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		0.54		1.00
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		1.86		2.50

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA LOCUIRE		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	3,570.00	7,935.30	32.45
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	5,230.28	0.00	47.55
3	SPATII VERZI	11,000.35	0.00	100.00	2,200.07	0.00	20.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	11,000.35		100.00	11,000.35		100.00



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

proiect nr. 340.U./2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
STR. PECO NR. 13, BOTOȘANI CF/CAD 68920

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE ÎNȘIRUITE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚIU COMERCIAL ȘI PLATFORMĂ DEȘEURI), AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00	39.68 %		<b>42%</b>
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00	0.72		<b>1.00</b>
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00	1.82		<b>2.00</b>

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA COMERCIALA		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	200.00	200.00	37,69
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	224.48	0.00	42.31
3	SPATII VERZI	530.60	0.00	100.00	106.12	0.00	20.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	530.60	0.00	100.00	530,60	0.00	100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		37.69 %		<b>50%</b>
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		0.38		<b>1.00</b>
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		1.00		<b>2.00</b>

PENTRU ZONA DE LOCUIRE — POT MAX - 42%, CUT MAX – 1, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1

PENTRU ZONA COMERȚ - POT MAX - 50%, CUT MAX – 1, REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ÎNALT, MAXIM P+1

**V. CONCLUZII** - măsuri în continuare

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

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

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

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