



**S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.**

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 64 BTRL RON CRT 0CF1051101

Tel. mobil: +40 742 125 695, zenstudiosrl@gmail.com

1

## DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investiții:

### **ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DIVIZĂRII IMOBILULUI CF 58473 ȘI REALIZĂRII DE CONSTRUCȚII**

Amplasamentul:

Aleea Nicolae Pisoski, nr. 10, municipiul Botoșani, județul Botoșani, CF 58473

Titularul investiției:

[REDACTED]

str. Cișmea, nr. 11, municipiul Botoșani, județul Botoșani

Beneficiarul investiției:

[REDACTED]

str. Cișmea, nr. 11, municipiul Botoșani, județul Botoșani

Elaboratorul studiului:

Proiectant general:

**S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.**

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

prin Arh. Tudor Victor Andrieș

Coordonator R.U.R.: Arh. Elena Chirică

Numărul și data elaborării documentației:

**Proiect nr: 49/2022**

**Data elaborării: 06.2022**

Faza documentației:

**P.U.Z.**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a lucrării

##### 1.1.1 Denumirea lucrării:

### **ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DIVIZĂRII IMOBILULUI CF 58473 ȘI REALIZĂRII DE CONSTRUCȚII**

Aleea Nicolae Pisoski, nr. 10, municipiul Botoșani, județul Botoșani, CF 58473

##### 1.1.2 Beneficiar:

[REDACTAT]

str. Cișmea, nr. 11, municipiul Botoșani, județul Botoșani

##### 1.1.3 Proiectantul general:

S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. Gura Humorului

Administrator, Arh. Tudor Victor Andrieș

Coordonator R.U.R.: Arh. Elena Chirică

##### 1.1.4 Proiect nr. 49/2022

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

În baza Certificatului de urbanism nr. 239 din 07.04.2022, emis de Primăria municipiului Botoșani, cu scopul "Întocmire PUZ în vederea divizării imobilului CF 58473 și realizării de construcții", beneficiarul intenționează să divizeze imobilul cu nc 58473 în 9 parcele, din care 8 parcele pentru construire locuințe individuale și o parcelă pentru cale de acces.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea / schimbarea funcțiunii terenului;
- utilizarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- înălțimi maxime admise;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;
- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a acceselor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente);
- spații verzi amenajate.



Vecinătăți:

- la **Nord** – limita UAT, teren liber;
- la **Est** - proprietate privată [REDACTED] (nc 63648);
- la **Sud** – Aleea Nicolae Pisoski;
- la **Vest** - proprietate privată [REDACTED] (nc 54960).

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

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.

Conform studiului topografic întocmit de ing. Turcanu Ionuț Andrei terenul prezintă o pantă de cca. 3% pe direcția E-V, iar cota medie este 164.00 m.

Studiului geotehnic întocmit de PROIECT RPD S.R.L. evidențiază următoarea succesiune litologică, în urma efectuării unui foraj geotehnic:

- 0,00 – 0,30 m = 0,30 m: sol vegetal;
- 0,30 – 2,20 m = 1,90 m: argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă la tare, cu plasticitate mare, umedă;
- 2,20 – 6,00 m = 3,80 m: argilă prăfoasă nisipoasă cafenie, plastic vârtoasă la tare.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajul geotehnic.

Viitoarele construcții vor avea cota de fundare pe stratul de argilă prăfoasă, la o adâncime de fundare de minim 1,20 m, față de CTN, asigurându-se și adâncimea maximă de îngheț considerată pentru această regiune la 1,00-1,10 m față de CTN (conform NP 112-2014), amplasamentul încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic II (conform STAS 6054-77).

● conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- accelerația terenului .....ag = 0,20;
- perioada de colț .....Tc = 0,7 sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 după harta de zonare seismică MSK.

● presiunea convențională calculată conform NP 112-2014 pentru argilă prăfoasă:  
**Pconv = 190 kPa** (presiune convențională calculată pentru o adâncime de fundare de 1,20 m, față de CTN).

Nu există elemente de floră care să joace un rol în rezolvarea pe cale naturală a problemelor de natură climatică (ex.: bariere vegetale cu regim înalt care să blocheze vânt din direcția dominantă) sau geotehnică (ex.: fixarea solului cu ajutorul rădăcinilor ample ale unor specii de arbori locali).

## 2.4 Circulația

Accesul pe parcelă se realizează din Aleea Nicolae Pisoski, adiacentă parcelei la dus. Zona studiată nu prezintă alte tipuri de circulații (feroviare, aeriene, etc.).

## 2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, imobilul este un teren liber – categoria de folosință arabil.

### Bilant teritorial existent al zonei

Nr. crt.	Specificație	mp	%
1.	Zona analizată	11818,00	150,00
2.	Parcelă proprietate, CF 58473, din care:	7859,00	100,00
3.	- construcții existente	-	-
4.	- spații verzi	-	-
5.	- suprafețe pietonale / carosabile	-	-
6.	- teren liber (arabil)	7859,00	100,00
	<b>Total</b>	7859,00	100,00

## 2.6 Echipare edilitară

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, gaze naturale, televiziune prin cablu, telefonie, salubritate, transport urban.

## 2.7 Probleme de mediu

Terenul este situat în afara limitei de stabilitate a municipiului.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Având în vedere faptul că în zona studiată terenurile sunt proprietate publică și privată, autoritățile locale vor avea rol de decizie și mediere a intereselor individuale și comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în zonă.

Transparența deciziilor în administrația publică prevăzută prin Legea 52/2003, facilitează accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se va realiza conform procedurilor specifice de informare și consultare a publicului incluse în certificatul de urbanism și în avizul de oportunitate prealabil întocmirii documentației.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu este cazul.

#### **3.2 Prevederi ale PUG**

Conform documentațiilor de urbanism aprobate terenul este situat în UTR 62, Lmu1 – Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m) locuințe și funcțiuni complementare; funcțiunea dominantă: LMu1; funcțiuni complementare admise: IS, Lmu2, I1, I2, Pp, GC+TE, CCr, PSs; funcțiuni interzise: Lmre1, Lmre2, LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2, A, CCf, S; reglementări fiscale specifice: zona de impozitare "D".

- suprafața parcelă construibilă = 200 mp; dimensiuni: lățime minim 9,00 m; adâncime minim 12,00 m.
- POTmax = 35%, CUTmax = 1, regim de înălțime maxim 10 m.
- retrageri obligatorii: lateral, minim 3,00 m de la limita de proprietate.
- împrejmirile spre Aleea Nicolae Pisoski se vor retrage cu minim 5 m din axul străzii.

#### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Prin reglementarea zonei se preconizează o dezvoltare coerentă și în creștere a zonei, asigurându-se un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural provin din relaționarea cu formele de relief, potențialul de amenajare a spațiilor verzi, construibilitatea și condițiile de fundare a terenului, adaptarea la condițiile de climă, etc.

În cazul terenului vizat prin prezentul P.U.Z., studiul topografic efectuat relevă panta și direcția preponderentă a acesteia, elemente care influențează atât dispunerea obiectelor de arhitectură, cât și modul și posibilitățile de amenajare a acceselor și a căilor de circulație auto și pietonale.

Construcțiile propuse vor fi reglementate astfel încât să se adapteze condițiilor climatice ale zonei studiate, adoptând soluții eficiente de anvelopare, proporționare volumetrică și, nu în ultimul rând, de materiale de construcții și finisaje (care, implicit, vor genera o imagine armonioasă prin raportare la specificul local și prin respectare prevederi Regulament Local de Urbanism).

#### **3.4 Modernizarea circulației**

Se propune modernizarea Aleei Nicolae Pisoski: lărgire la 7,00 m și asfaltare.

Pe terenul proprietate a beneficiarului se va realiza o zonă de comunicație rutieră (drum) cu lățimea totală de 9,00 m (1,50 m trotuar, 6,00 m cale de rulare cu două sensuri, 1,50 m trotuar). Aceasta va rămâne în proprietatea comună a proprietarilor parcelelor pe care le deservește, fără a deveni drum public.

Se va asigura scurgerea apelor meteorice sau din topirea zăpezilor prin pante spre zonele înierbate.

### 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul documentației P.U.Z. este divizarea imobilului cu nc 58473 în 9 parcele, din care 8 pentru construire locuințe individuale și 1 parcelă pentru cale de comunicație rutieră (drum).

Un rol important în alegerea soluției de parcelare l-a avut existența pe amplasament a unei linii electrice aeriene (LEA) de 20 kV, ce impune prevederea unui culoar de siguranță de 24 m, pe direcția NV-SE.

#### Dimensiunile parcelelor propuse:

Nr. parcelă	Dimensiuni	Suprafața
Parcela 1 (SE)	20,50x31,59 m	641 mp
Parcela 2	var. 17,00÷40,17x31,59 m	892 mp
Parcela 3 (NE)	17,66x61,80 m deschiderea la stradă 18,05 m	1098 mp
Parcela 4	17,00x50,79 m deschiderea la stradă 12,56 m	919 mp
Parcela 5	17,12x50,79 m deschiderea la stradă 11,38 m	889 mp
Parcela 6 (NV)	17,50x58,59 m deschiderea la stradă 16,73 m	1052 mp
Parcela 7	var. 17,29÷42,21x29,52 m	884 mp
Parcela 8 (SV)	20,02x29,52 m	591 mp
Parcela 9 (drum)	9,00x62,59 m	893 mp
TOTAL		7859 mp

Se propun următoarele reglementări urbanistice:

- **suprafața zonei studiate în cadrul PUZ - 11818 mp;**
- **zonare funcțională – LMu1 – Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0 m) locuințe și funcțiuni complementare;**
- **amplasarea față de drumurile publice** - față de marginea drumului public **zona edificabilă** se va afla la distanța minimă de 4,00 m; împrejuririle spre Aleea Nicolae Pisoski se vor retrage cu minim 5 m din axul străzii;
- **regimul de aliniere** - la amplasarea în parcelă, pentru **zona edificabilă** se vor respecta următoarele distanțe minime:
  - 3,00 m față de limitele laterale;
  - 3,00 m față de limita posterioară.

- **regimul de înălțime**

Regimul maxim de înălțime: **P+2E**;

Înălțimea maximă la coamă = **+12,00 m** față de CTN;

Înălțimea maximă la cornișă = **+10,00 m** față de CTN.

**BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTĂRI:**

Destinația terenurilor	EXISTENT (neamenajat)		PROPUS (amenajat)	
	mp	%	mp	%
LMu1 – Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0 m) locuințe și funcțiuni complementare, din care:	-	-	6966,00	88,64
- suprafață edificabilă	-	-	3345,00	42,56
- spații verzi amenajate	-	-	1648,00	20,97
- suprafață carosabile și pietonale	-	-	1973,00	25,11
Zonă căi de comunicație rutieră	-	-	893,00	11,36
Teren arabil	7859,00	100,00	-	-
<b>Total</b>	<b>7859,00</b>	<b>100,00</b>	<b>7859,00</b>	<b>100,00</b>

- **indicii urbanistici:**

POT maxim = **35%**

CUT maxim = **1**

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

#### **Alimentare cu apă și canalizare**

Alimentarea cu apă și se va asigura prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea menajeră se va asigura în sistem individual - bazine vidanjabile de 10 mc. Acestea se vor amplasa la distanțe de siguranță sanitară, conform Ord. 119/2014 al MS.

Obiectivele se vor racorda la rețeaua de canalizare a localității odată ce aceasta va fi extinsă în zonă.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va asigura prin prelungirea rețelei existente în zonă, în baza soluției tehnice și a avizului emis de Delgaz Grid S.A.

#### **Asigurarea agentului termic**

Producerea agentului termic și a apei calde se va realiza cu centrale termice murale electrice/ pe gaze naturale sau cu pompe de căldură.



### **Telecomunicații**

Dotarea viitoarelor obiective cu servicii de telefonie fixă, internet, televiziune se va realiza prin conectarea la rețelele existente în zonă.

### **Gospodărie comunală**

Pe fiecare parcelă, se va amenaja o platformă betonată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Ridicarea periodică și procesarea acestora se va efectua de către societatea de salubritate în baza unui contract de prestări servicii.

### **3.7 Protecția mediului**

Prin funcțiunea propusă în zona studiată, impactul asupra mediului va avea valori minime.

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Obiectivele prevăzute nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat.

#### **Prevenirea riscurilor naturale**

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

În prezent, terenul nu este degradat.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

#### **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Lucrările propuse, împreună cu întreaga infrastructură și lucrările de amenajare a spațiilor verzi vor contribui substanțial la refacerea peisagistică și reabilitare urbană.

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

În urma analizei regimului juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al acestora, s-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri domeniul public al statului sau a unităților administrativ teritoriale;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Se prevăd terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public.

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

Se consideră că, în concordanță cu solicitările beneficiarului, soluția propusă oferă un maximum de eficiență privind ocuparea și exploatarea terenului, organizarea optimă a terenului și orientarea favorabilă a construcțiilor ce vor fi realizate.

Coordonat R.U.R.,  
Arh. Elena Chirică

Întocmit,  
Arh. T. Victor Andrieș