



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*5retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER".**

Beneficiar: **S.C. PROF IZO. BEK S.R.L., C.U.I. RO16876474, LOCALITATEA HUDUM, NR. 230, COMUNA CURTEȘTI, JUDEȚUL BOTOȘANI**

Amplasament: **Județul Botoșani, Municipiul Botoșani, strada RĂZBOIENI nr. 2, 4 și 5, CF/CAD 68803, 51547, 68582**

Proiectant general: **MA-DA PROIECT S.R.L., persoană juridică română, reprezentată prin arh. Ionuț FRĂȘINESCU în calitate de șef proiect, cu sediul în Botoșani, Pietonal Transilvaniei nr. 4, mezanin, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/330/2002, cod unic de înregistrare 1497731.**

Număr proiect: **333.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 terenurile situate în municipiul Botoșani, strada Războieni nr. 2, 4 și 5, CF nr. 68803, 51547, 68582, Nr. Cad. 68803, 51547, 68582, în vederea Dezvoltării unei zone rezidențiale - **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5E(\*ETAJ 5 RETRAS), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER".**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 5 – MIORIȚA (art. 8.5. RLUMB).**

- Tipuri de subzone funcționale în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Ccr;

\*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

\*\*\* LMu1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

\*\*\* Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban

\*\*\* Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională predominant rezidențială

\*\*\* Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

- Funcțiunea dominantă în UTR5: **Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban**

- Funcțiuni complementare admise în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu2, Pp, Ccr

\*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

\*\*\* LMu1 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1,P+2(până la 10,00m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

\*\*\* Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională predominant rezidențială

\*\*\*Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

\*\*\* Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

- Funcțiuni interzise în UTR5: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S

\*\*\* LMre1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMre2 - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, predominant rezidențială

\*\*\* LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMrf2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, predominant rezidențială

\*\*\* I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport



**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:RO1497731

**proiect nr. 333.U/2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

\*\*\* I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională LMu sau IS

\*\*\* A – zonă de unități agricole și sere

\*\*\* Pcs – complexe sportive

\*\*\* CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente

\*\*\* S – zonă cu destinație specială

Proiectul propus este o investiție 100% privată și vizează asigurarea condițiilor de constructibilitate în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale – locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4/5E(\*etaj5 retras), cu asigurarea utilităților necesare și refacerea parțială a împrejuririi terenului.

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;

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 construire 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 igiena 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 înconjurător;
- Ordinul 95 / 2005 Privind stabilirea cerințelor 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 sălbatice
- 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:**

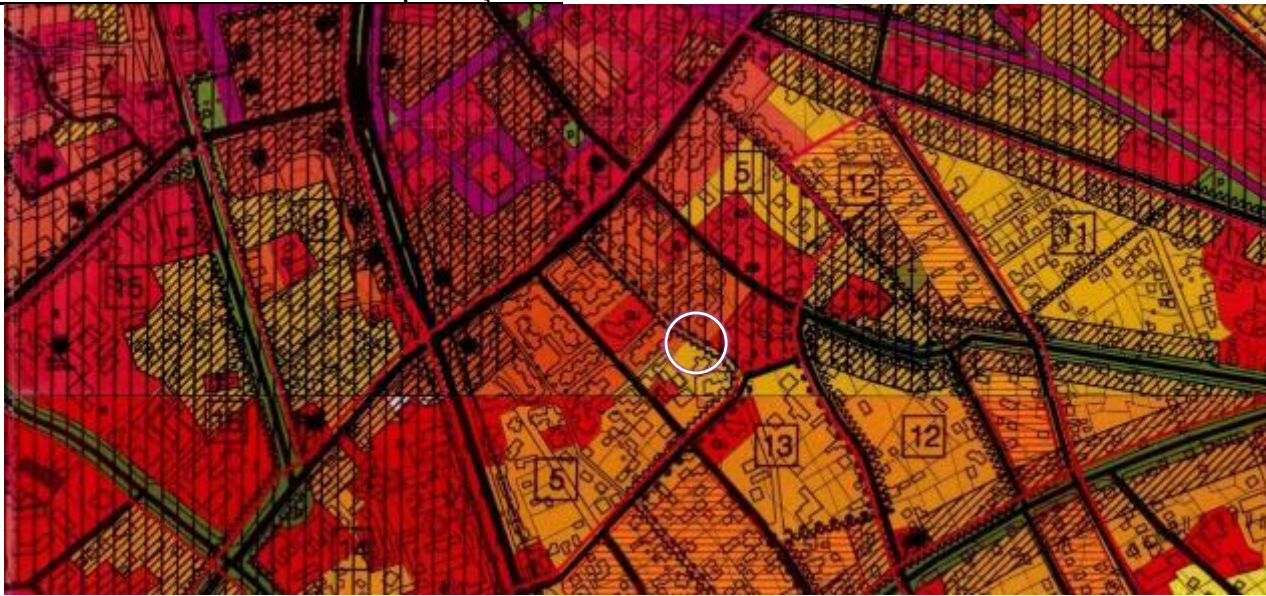
### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

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.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, art. 8.5 RLUMB, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 5 – MIORITA.**

**UTR – ul nr. 5** este situat în totalitate în intravilan, parțial în zona centrală a municipiului – Centrul principal Botoșani și parțial în Centrul istoric Botoșani și zona istorică Botoșani – Subzona Armenească.

Față de situația existentă (1998) își păstrează caracteristicile funcționale principale. **Zonele cu terenuri neconstruite sunt destinate extinderii zonelor de tip Llu1 și Llu2.**



#### **• Tipuri de subzone funcționale în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Ccr;**

- \*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general
- \*\*\* LMu1 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
- \*\*\* LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială
- \*\*\* Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban
- \*\*\* Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională predominant rezidențială





**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:RO1497731

**proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

\*\*\* Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

• **Funcțiunea dominantă în UTR5:**

\*\*\* Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban

• **Funcțiuni complementare admise în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu2, Pp, Ccr**

\*\*\* IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

\*\*\* LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1,P+2(până la 10,00m), subzonă exclusiv rezidențială(locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

\*\*\* Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională predominant rezidențială

\*\*\*Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

\*\*\* Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

• **Funcțiuni interzise în UTR5: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S**

\*\*\* LMre1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMre2 - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă cu clădiri de tip rural, predominant rezidențială

\*\*\* LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

\*\*\* LMrf2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, predominant rezidențială

\*\*\* I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport

\*\*\* I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională LMu sau IS

\*\*\* A – zonă de unități agricole și sere

\*\*\* Pcs – complexe sportive

\*\*\* CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente

\*\*\* S – zonă cu destinație specială

**2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 5 (MIORIȚA), în zona centrală a municipiului, în apropiere de piața centrală, deoparte și alta a străzii Războieni.

Zona studiată este formată din 3 parcele, însumând o suprafață de 2.953,00 mp din acte (respectiv 2.984,00 mp din măsurători):

• **Terenul 1 (Războieni 5 – 68582)**

Parcela 1 – S= 1.304,00 mp(1.369,00 mp - din masuratori), inclusă în C.F. nr. 68582, respectiv CAD nr. 68582 - Botoșani.

Terenul este în prezent liber de construcții.

Conform unui certificat de urbanism emis în anul 2008 (262/28.02.2008) pe teren exista o locuință în suprafață de 79,00 mp și magazii în suprafață de 142,32 mp. Construcții desființate de fostul proprietar.

• **Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – 68803, 51547)**

Parcela 2 – S= 330,00 mp, inclusă în C.F. nr. 68803, respectiv CAD nr. 68803 - Botoșani.

Pe parcela numărul 2 există o locuință C1, construită în anul 1967, în suprafață de 113,00 mp. Tot pe parcela nr. 2 există o construcție anexă, construită în anul 2003 fără acte, în suprafață de 24,00 mp.

Parcela 3 – S= 1.319,00 mp(1.285,00 mp - din masuratori), inclusă în C.F. nr. 51547, respectiv CAD nr. 51547 - Botoșani.

Terenurile studiate în suprafață din acte de **2.953,00 mp** (2.984,00 din măsurători), având categoria de folosință de curți construcți, au fost dobândite prin Contract de vânzare autentificat cu nr. 1603 din 08.07.2021, Promisiune bilaterală de vânzare autentificată cu nr. 2291 din 27.08.2021, Contract de vânzare autentificat cu nr. 1586 din 07.07.2021.

Terenurile studiate au ca vecinătăți:

• **Terenul 1 (Războieni 5 – 68582)**

- Nord-Vest – locuințe colective P+4E –str. D. Negreanu nr.8, sc.A-C și teren ce aparține domeniului privat al Mun. Botoșani

- Sud – str. Războieni;

- Nord - Vest –teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Botoșani și terenuri proprietate privată Nr.cad 67337

• **Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – 68803, 51547)**

- Nord-Est – str. Războieni;



**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:RO1497731

**proiect nr. 333.U/2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

- Nord-Vest – terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Botoșani și locuințe colective P+4E – str. Dimitrie Negreanu nr. 6, sc. A-C;

- Sud -Vest– proprietăți private – str. Armeană nr. 5 și 7;

- Sud -Est – proprietăți private – str. Războieni nr. 6 – Nr. cad 57129,58761,58760;

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Botosani 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 Botosani este cuprins între Siret si Prut, în extremitatea de nord - est a tarii, la granita cu Ucraina (la nord) si Republica Moldova (la est). La vest si sud se învecineaza cu judetele Suceava si Iasi. Orasul Botosani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga vaii Siretului, în vest, si cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde catre est. Dealurile din partea de vest a orasului fac parte din Podisul Sucevei – sectorul seii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulita), si cu altitudini minime -150 metri- în partea de sud-vest si nord-est. Intre relieful înalt din vest, cu caracter de coasta si cel de câmpie colinara din est, exista un culoar depresionar (uluc) în care este asezat municipiul Botosani.

#### Caracterizarea reliefului

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botosani prezinta un aspect larg valurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lasand impresia ca provin dintr-o suprafata unica taiata in rauri.

Județului Botoșani prezinta 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 cueste) și cu coline domoale spre S și SE. Acest relief de cueste 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 Sulita-Hlipiceni. Reversul cuestei este alcătuit din planuri prelungi în panta lină spre S,SE: cuestele sunt bine înșorite, 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 colinara 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:



**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:RO1497731

**proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Depresiunea Botoșani-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 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 Botosani 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**

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:

-umplutura de pamant cu deseuri din demolari;

-argila nisipoasă, galbenă, consistentă vartoasă ;

-argila nisipoasă, galbenă, vartoasă, cu CaCo<sub>3</sub>, ml.2,60m devine vartoasă la tare, m.l. 3.0 apar intercalatii de nisip;

-argila cu caracter marnos, galben verzuie, vartoasă, cu intercalatii de nisip.

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 = 1.5 m – Ppl = 160 kPa

➤ Pentru adâncimea de fundare D = 2.0 m – Ppl = 190 kPa

➤ Pentru adâncimea de fundare D = 2.5m – Ppl = 210 kPa

➤ Pentru adâncimea de fundare D = 3,0 m – Ppl = 230 kPa



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U/2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- Pentru adâncimea de fundare  $D = 3.5\text{m}$  –  $Ppl = 250\text{ kPa}$
- Pentru adâncimea de fundare  $D = 4,0\text{ m}$  –  $Ppl = 270\text{ kPa}$

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de  $-2,50\text{m}$  (F2) și  $-3,00\text{m}$  (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. După executarea săpăturii pentru fundații, înainte de turnarea betoanelor va fi chemat proiectantul pentru verificarea săpăturii, care la nevoie va executa și foraje pentru depistarea eventualelor beciuri ce n-au putut fi localizate în faza de studii.

Pentru construcțiile aferente investiției, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos nisipos.

Complexul argilos nisipos se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modul de elasticitate dinamic  $E_p = 70\text{ Mpa}$  și coeficientul lui Poisson,  $\mu = 0,42$ .

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

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de

$a_g = 0,20\text{ g}$  ;

$T_C = 0,7\text{ sec}$ .

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

Risc geotehnic: moderat.

Categoria geotehnică: 2.

- Zonare seismică

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

Municipiul Botosani este situată în apropierea de fractura care trece pe lângă localitățile Ibanesti-Borzesti-Todireni .

Din această structură rezulta o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labila prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentru mai îndepărtate.

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

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

- 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., Botosani, gr. , local.

Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botosani – Curtesti, Botosani 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,  $a_g = 0,20\text{g}$  și valoarea perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{ sec}$ .

- 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 Războieni, cât și pentru locatarii din zonele învecinate datorată lipsei de activitate pe proprietate dar și a zonelor verzi neîngrijite.

#### **2.4. CIRCULAȚIA**



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Terenurile au în prezent acces carosabil și pietonal din strada Războieni. Strada RĂZBOIENI (categoria III) este o arteră de circulație nemodernizată, cu cale de rulare asfaltată, având un profil transversal de cca 8,00m - 6,00m carosabil și trotuare laterale de cca 1,00 m lățime.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenurile studiate au destinație de curți construcții (așa cum rezultă din extrasele de carte funciară).

Terenul 1 (Războieni 5 – 68582) este liber de construcții.

Pe terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – 68803, 51547) în prezent se regăsește o construcție cu regim de înălțime parter - C1 (Sc – 113,00 mp, locuință). Tot pe terenul 2 mai există o construcție C2 (Sc-24,00 mp,garaj), construcție realizată fără acte în anul 2003.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	137.00	137.00	4.64
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00
3	SPATII VERZI	2,816.00	0.00	95.36
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	2,953.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		4.64	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.05	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00	

## DISFUNCȚIONALITĂȚI

### • FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR

- Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare PUZ și RLU
- Fondul construit are o valoare tehnică inegală, cu unele construcții în stare mediocră
- Intervenții brutale asupra unor clădiri cu valoare ambientală
- Neglijarea întreținerii fondului vechi construit precum și intervențiile brutale au generat o sumă de spații destrucurate

### • CIRCULAȚII

- Accesurile la parcelă nu sunt dimensionate corespunzător pentru investiția propusă

## PRIORITĂȚI

- Realizarea unui fond construit specific investiției propuse, de calitate
- Amenajare de accesuri carosabile și pietonale optime pentru investiția propusă

## 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.

Obiectivele propuse vor fi racordate 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. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul studiat este proprietate privată cu destinație curți construcții.



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 dezbateri publice.

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 parcelelor de referință este de 2.953,00 mp. Din ridicarea topografică rezultă că panta terenului urmează panta generală a terenului din zonă.

În concluzie, caracteristicile geometrice ale parcelelor și relieful asigură condiții optime de utilizare.

##### **3.1.2. CARACTERISTICI GEOTEHNICE**

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

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.

##### **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. 5 – MIORIȚA**.

**UTR 5 – MIORIȚA** este situată în totalitate în intravilan, parțial în zona centrală a municipiului – Centrul principal Botoșani și parțial în Centrul istoric Botoșani și zona istorică Botoșani – Subzona Armenească.

**Conform prevederilor din PUG (art. 8.5.) zonele cu terenuri neconstruite sunt destinate extinderii zonelor de tip Llu1 și Llu2.**





**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:RO1497731

proiect nr. 333.U/2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- Tipuri de subzone funcționale în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Ccr;
- Funcțiunea dominantă în UTR5: **Llu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban**
- Funcțiuni complementare admise în UTR5: IS, LMu1, LMu2, Llu2, Pp, Ccr
- Funcțiuni interzise în UTR5: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 453/2019, HCL184/26.05.2021, aria studiată face parte din **U.T.R. nr. 5 (Miorița), terenul 1 (Războieni 5 – 68582)** – este parțial în **subzona Llu1** (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri) și parțial în **subzona IS (zonă de instituții și servicii publice)**, respectiv **terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – 68803, 51547)** este parțial în **subzona Llu1** (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri) și parțial în **subzona LMu1** (subzonă exclusiv rezidențială).

Terenul 1 (Războieni 5 – CF 68582) se află în zona centrului istoric al municipiului Botoșani.

Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – CF 68803, 51547) se află în zona de memorie urbană a municipiului Botoșani.

Conform planșei P.U.G.B. – planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului” – zona studiată nu se află în zona protejată cu valoare istorică.

Terenurile sunt situate în zona de protecție a următoarelor monumentelor istorice:

- BT-II-m-B-01858 – BISERICA ARMENEASCĂ ADORMIREA MAICII DOMNULUI, str. ARMEANĂ nr.3.
- BT-II-m-B-01859 – ANSAMBLUL BISERICII ARMENEȘTI SF. TREIME, str. ARMEANĂ nr.15.
- BT-II-m-B-01924 – CASA GARABET CIOMAC - azi Arhivele Direcției Sanitare, str. A.S.PUSKIN nr.2.
- BT-II-m-B-01925 – CASA MISSIR, str. A.S.PUSKIN nr.4.
- BT-II-m-B-01943 – CASA CIOMAC-CANTEMIR - azi Sediul fundației S.LUCHIAN, str. VICTORIEI nr.15.
- BT-II-m-B-01944 – CASA BUICLIU, str. VICTORIEI nr.16.
- BT-II-a-B-01910 – CASELE GOILAV, str. MIORIȚA nr.10.

Terenurile studiate în suprafață din acte de 2.953,00 mp (2.984,00 din măsurători), având categoria de folosință de curți construcți, au fost dobândite prin Contract de vânzare autenticat cu nr. 2958/14.10.2021, Contract de vânzare autenticat cu nr. 1586 din 07.07.2021, Contract de vânzare autenticat cu nr. 1603 din 08.07.2021.

Terenurile se află în proprietatea persoanei juridice S.C. PROFI IZO. BEK S.R.L.

Pentru teren CF68582 este instituit drept de ipotecă legală în favoarea lui Olaru Mihai Sergiu, iar pentru nr. cad. 51547 - drept de ipotecă legală în favoarea S.C. SIMCON S.R.L

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare B.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie, salubritate, transport urban și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe strada Războieni.

### **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 al municipiului, titularul proiectului, după finalizarea tuturor lucrărilor – execuție, construcție, activitate propriu – zisă și închidere va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Terenurile au în prezent acces carosabil și pietonal din str. Războieni care este o arteră de circulație modernizată (categ. III), cu cale de rulare asfaltată, având un profil transversal de cca 8,00 m - 6,00 m carosabil și trotuare laterale.

Se propune reamenajarea accesurilor pietonale și carosabile din strada Războieni.

#### **ACCESURI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea accesului carosabil și pietonal din str. Războieni.

Pentru amenajarea accesurilor carosabile și pietonale se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între stradă și parcela care generează P.U.Z.-ul, teren aflat în proprietate publică a municipiului Botoșani.

În zona terenului 1 se va amenaja pe cheltuiala investitorului o suprafață de teren de cca. 80,00 mp. Suprafața se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 48,00 m și va fi remodelată astfel:



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- acces carosabil la parcelă – S = cca 18,00 mp;
- trotuare și acces pietonal la parcela – S = 62,00 mp;

În zona terenului 2 se va amenaja pe cheltuiala investitorului o suprafață de teren de cca. 40,00 mp. Suprafața se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 42,00 m și va fi remodelată astfel:

- acces carosabil la parcelă – S = cca 10,00 mp;
- trotuare și acces pietonal la parcela – S = 32,00 mp;

Investitorul S.C. PROFI IZO. BEK S.R.L. își asumă toate cheltuielile necesare amenajării accesurilor.

### **ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Se vor amenaja locuri de parcare atât la nivelul solului, cât și la subsolul celor două imobile.

Aleile carosabile de acces la parcarile subterane vor avea o lățime de 5,50 m.

### **CIRCULAȚII PIETONALE**

Se vor amenaja accesurile pietonale din trotuarul la str. Războieni spre fațada principală a clădirilor și trotuare perimetrare, de protecție în jurul clădirilor.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 5(MIORITA)** parțial în subzona Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri, parțial în IS și parțial în LMu1.

#### **-funcțiunea predominantă în UTR:**

- se menține funcțiunea Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10m)

#### **-funcțiuni propuse pe parcelă:**

- Terenul 1 (Războieni 5 – CF 68582) – parcela de referință S – 1.304,00 mp – se extinde funcțiunea existentă Llu1 prin modificarea zonei aflate parțial în IS – zonă de instituții și servicii publice în **Llu1(subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri, peste 10 m înălțime).**
- Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – CF 68803, 51547) - parcela de referință S – 1.615,00 mp – se extinde funcțiunea existentă Llu1 prin modificarea zonei aflate parțial în LMu1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban P,P+1,P+2, cu înălțimea până în 10m în **Llu1(subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri, peste 10 m înălțime).**

#### **-categoriile funcționale propuse:**

- Terenul 1 (Războieni 5 – CF 68582) – parcela de referință S – 1.304,00 mp
  - Edificabil – clădire izolată (locuințe colective) – S.C. 545,00 mp (**cca 42%**)
  - Spații verzi – 260,80 mp (**20%**)
  - Circulații, parcaje, platforme – 495,52 mp (**38%**)
- Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – CF 68803, 51547) - parcela de referință S – 1.615,00 mp
  - Edificabil – clădire izolată (locuințe colective) – S.C. 646,00 mp (**40%**)
  - Spații verzi – 323,00 mp (**20%**)
  - Circulații, parcaje, platforme – 646,00 mp (**40%**)

### **SUBZONA EDIFICABIL**

• **Imobilul 1 – S+P+4/5(ETAJ 5 RETRAS) – 32 APARTAMENTE / se vor asigura 32 de locuri de parcare, cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa**

- la subsol: - **PARCĂRI;**  
- **ADĂPOST APĂRARE CIVILĂ;**
  - la parter: - **6 APARTAMENTE CU 1(2(3)) CAMERE;**
  - la etajele 1 - 3: - **6 APARTAMENTE CU 1(2(3)) CAMERE;**
  - la etajul 4: - **4 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;**
  - la etajul 5: - **3 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;**
- regim de înălțime S + P + 4/5 (et.5 retras)



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- P.O.T. – 42%
- C.U.T. – 2,2
- nr. niv. – 5,5
- H MAX ESTE DE CCA 21,00 M

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament - min. 2,00 m (8,00 m din axul drumului)
- retrageri față de limitele laterale - min. 5,00 m
- retrageri față de limita posterioară - min. 5,00 m

• **Imobilul 2 – S+P+4/5E(ETAJ 5 RETRAS) – 34 APARTAMENTE/ se vor asigura 34 de locuri de parcare, cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa**

- la subsol: - PARCĂRI  
- ADĂPOST APĂRARE CIVILĂ;
  - la parter: - 5 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
  - la etajele 1 - 4: - 6 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
  - la etajul 5: - 5 APARTAMENTE CU 2(3) CAMERE;
- regim de înălțime S + P + 5 (etaj 5 retras)
- P.O.T. – 40%
  - C.U.T. – 2.00
  - nr. niv. 5
  - H MAX ESTE CCA 21,00 M

### Retrageri minime

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- retrageri față de aliniament - min. 2,00 m (7,00 m din axul drumului)
- retrageri față de limitele laterale - min. 4,00 m/min 8,00 m
- față de limita de proprietate din stânga -cca 4,40 m în zona balcoanelor etaj1 - 4, respectiv 5,50 m în zona subsolului și parterului.
- față de limita de proprietate din dreapta -cca 8,00 m
- retrageri față de limita posterioară – min. 2,00 m  
- variabil de la 2,00 m la 14,00 m

### 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 terasă (circulabilă și necirculabilă).

Închiderile exterioare și compartimentările interioare

Închiderile exterioare se vor realiza cu pereți din B.C.A. de 30 cm grosime, termoizolați la exterior cu vata minerala bazaltică de 15 cm grosime.

Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de BCA de 30 cm grosime la pereții care separă casa scării de apartament și între apartamente și din gips carton pe structură metalică cu izolație la interior.

Finisajele interioare

- pentru pardoseli + plinte
- pardoseli calde – parchet laminat în camerele de zi și dormitoare,





**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- pardoseli reci din gresie ceramică în băi, bucătării și holuri interioare.
- în spațiile comune (casa scării) pardoselile și treptele scării vor fi din granit.
- în zona de parcare pardoseala va fi din beton elicoptrizat.
- în adăpostul de apărare civilă pardoseala va fi din ciment nesclivisit.
- pereți, plafoane
  - tencuieli și vopsitorii cu vopsea lavabilă;
  - în bucătării, faianță pe frontul de lucru (H=0,60 m), de la 90 de cm înălțime;
  - în băi - faianță perimetral la (H=2,10 m), iar pe restul pereților și tavanelor var lavabil;
- ușile interioare sunt din lemn furniruit/ MDF/ HDF, având tipul de feronerie specificat, excepție fac ușile de acces în apartamente și ușile de acces în subsol care vor fi metalice.

Finisajele exterioare

Pentru finisarea exterioară se propune un termosistem cu tencuială decorativă colorată în masa – două culori alb și gri. În anumite zone se vor folosi placaje de cărămidă aparentă de tip klinker. Soclurile, de la cota trotuarului, până la cota ±0,00 se vor finisa cu tencuială mozaic din marmură naturală colorată - culoare gri.

Glafurile exterioare de la ferestre vor fi din tablă multistrat culoare RAL7024.

Balustradele de la balcoane vor fi din confecție metalică.

Tâmplăria exterioară se va realiza din PVC, cu geam tripan, excepție făcând ușa principală de acces și geamurile de pe casa scării care se vor realiza din Al.

Acoperișul și învelitoarea - Acoperișul va fi de tip terasă necirculabilă.

Instalații- Obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică.

### **SUBZONA CIRCULAȚII**

Se propune reamenajarea accesurilor pietonale și carosabile din strada Războieni.

#### **ACCESURI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea accesului carosabil și pietonal din str. Războieni.

Pentru amenajarea accesurilor carosabile și pietonale se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între stradă și parcela care generează P.U.Z.-ul, teren aflat în proprietate publică a municipiului Botoșani.

În zona terenului 1 se va amenaja pe cheltuiala investitorului o suprafață de teren de cca. 80,00 mp. Suprafața se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 48,00 m și va fi remodelată astfel:

- acces carosabil la parcelă – S = cca 18,00 mp;
- trotuare și acces pietonal la parcelă – S = 62,00 mp;

În zona terenului 2 se va amenaja pe cheltuiala investitorului o suprafață de teren de cca. 40,00 mp. Suprafața se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 42,00 m și va fi remodelată astfel:

- acces carosabil la parcelă – S = cca 10,00 mp;
- trotuare și acces pietonal la parcelă – S = 32,00 mp;

Investitorul S.C. PROF IZO. BEK S.R.L. își asumă toate cheltuielile necesare amenajării accesurilor.

#### **ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Se vor asigura 66 de locuri de parcare, câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Se vor amenaja locuri de parcare la nivelul solului (13 locuri de parcare) și la subsolul celor două imobile (53 locuri de parcare).

Aleile carosabile de acces la parcările subterane vor avea o lățime de 5,50 m.

#### **CIRCULAȚII PIETONALE**

Se vor amenaja accesurile pietonale din trotuarul la str. Războieni spre fațada principală a clădirilor și trotuare perimetrare, de protecție în jurul clădirilor.



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

### **SUBZONA SPAȚII VERZI ȘI DE JOACA**

Suprafața estimată pentru realizarea de spații verzi și plantate este de 590,60 mp (min. 20% din suprafața totală a parcelelor). Pe spațiul verde aferent imobilului din str. Razboieni, nr.2-4 , in zona posterioara a acestuia se va amenaja un loc de joaca cu dotari omologate , aferente acestui tip de activitate care sa deserveasca imobilele propuse.

### **INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII (LIMITE, VALORI MINIME ȘI MAXIME)**

Funcțiunea pentru zona studiată este „**Llu1 – zonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri, peste 10 m înălțime**”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificată astfel:

- zonă alocată construcțiilor – 42% pentru terenul 1, respectiv 40% pentru terenul 2;
- zonă alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor la sol– 38%, respectiv 40%;
- zonă verde – 20%

BILANT TERITORIAL ZONAL		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	137.00	137.00	4.69	1,191.00	8,800.00	40.80
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	1,144.20	0.00	39.20
3	SPATII VERZI	2,782.00	0.00	95.31	583.80	0.00	20.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	2,919.00		100.00	2,919.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		4.69		40.80	%	42%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.05		2.11		2.20
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		5.17		5.50

BILANT TERITORIAL TEREN 1		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	545.00	4,400.00	41.79
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	498,20	0.00	38.21
3	SPATII VERZI	1,304.00	0.00	100.00	260.80	0.00	20.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1,304.00	0.00	100.00	1,304.00	0.00	100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		41.79	%	42%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		2.20		2.20
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		5.26		5.50

BILANT TERITORIAL TEREN 2		EXISTENT			PROPUS		
---------------------------	--	----------	--	--	--------	--	--



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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	137.00	137.00	8.48	646.00	4,400.00	40.00
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	646.00	0.00	40.00
3	SPATII VERZI	1,478.00	0.00	91.52	323.00	0.00	20.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1,615.00		100.00	1,615.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		8.48		40.00	%	40%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.08		2.00		2.00
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		5.00		5.00

#### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI calculati conform legii 350

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**PENTRU TEREN 1 - Llu1 - S+P+4/5(\*ETAJ 5 RETRAS)**

**- POT = 42%, CUT = 2.25, nr. niv. 5.5**

S.C. PENTRU CALCUL P.O.T. = 547,68 MP

S.C.D. PENTRU CALCUL C.U.T. = 2.868,80 MP

**PENTRU TEREN 2 - Llu1 - S+P+4/5(\*ETAJ 5 RETRAS)**

**- POT = 40%, CUT = 2,00, nr. niv. 5**

S.C. PENTRU CALCUL P.O.T. = 646,00 MP

S.C.D. PENTRU CALCUL C.U.T. = 3.230,00 MP

Conform prevederilor din PUG al mun. Botoșani, Art.8.5, Al.1, zonele cu terenuri neconstruite sunt destinate extinderii zonelor de tip Llu1 și Llu2.

**În consecința, investiția propusă se încadrează în parametri recomandați.**

În afara limitei de proprietate se vor reamenaja accesurile la proprietate. Cheltuielile vor fi suportate de investitor.

Parcajele necesare vor fi asigurate pe proprietatea studiată.

Pentru amenajarea accesurilor carosabil și pietonal se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între stradă și parcela care generează P.U.Z.-ul, teren aflat în proprietate publică a municipiului Botoșani.

În zona terenului 1 se va amenaja pe cheltuiala investitorului o suprafață de teren de cca. 80,00 mp. Suprafața se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 48,00 m și va fi remodelată astfel:

- acces carosabil la parcelă – S = cca 18,00 mp;
- trotuare și acces pietonal la parcela – S = 62,00 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:RO1497731

proiect nr. 333.U/2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

În zona terenului 2 se va amenaja pe cheltuiala investitorului o suprafață de teren de cca. 40,00 mp. Suprafața se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 42,00 m și va fi remodelată astfel:

- acces carosabil la parcelă – S = cca 10,00 mp;
- trotuare și acces pietonal la parcela – S = 32,00 mp;

Investitorul S.C. PROFI IZO. BEK S.R.L. își asumă toate cheltuielile necesare amenajării accesurilor.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu

modificările și completările ulterioare;

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

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă în strada RĂZBOIENI, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă în strada RĂZBOIENI;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale amplasate pe platformele betonate din zonă,

iar gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract de prestări servicii publice de salubritate;

**În imediata apropiere a terenului studiat există un punct de colectare a deșeurilor menajere (\*\*\*) la cca 100 m, punct de colectare amplasat în perimetrul strazilor Razboieni și Victoriei. Deșeurile menajere se vor colecta în baza unor contracte individuale cu S.C. Urban Serv S.A. Botoșani.**

- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

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.

### **Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.**

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.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

### **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 problematicii mediului.

**Se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în suprafață de min. 10%.**

#### **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.





**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:RO1497731

**proiect nr. 333.U/2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL**

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

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 deservaji 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.

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 (Leq) 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  $A(AeqT)$ , 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  $A(AeqT)$ , 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  $A(L(AeqT))$ , 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  $L(AeqT)$  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 recipienti 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);



**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:RO1497731

**proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

- 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 redade 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**

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor 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 celor două imobile nu afectează însorirea 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 însorire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.).

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

### **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.



**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:RO1497731

**proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

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 industrii (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 recipienți 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.

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

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

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

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal-P.U.Z.–pentru "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ-CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5E (\*ETAJ5 RETRAS), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER"-în municipiul Botoșani, str. RĂZBOIENI nr. 2,4,5, nr. cad. 68803, 51547, 68585 s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de însorire, studiu de circulație și studiu istoric) 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;

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.

P.U.Z.-ul propriu-zis și R.L.U. aferent investiției propuse prezintă explicit dezvoltarea parcelelor și încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. Botoșani.

Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate de 5 ani până la preluarea acestora în P.U.G. și R.L.U. BT.

Costul lucrărilor de construire, de echipare edilitară și de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor va fi suportat de către acesta, inclusiv cheltuielile ce decurg din amenajarea accesurilor la parcelă, realizate pe teren proprietatea municipiului Botoșani.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul propus 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.



**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:RO1497731

**proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani.

Elaborarea și implementarea documentației P.U.Z. are în vedere asigurarea unui cadru de dezvoltare controlată a acestui fragment de țesut semnificativ din zona centrală a municipiului, asigurând prezervarea clădirilor/ansamblurilor protejate.

Un spațiu urban bine conturat poate susține crearea nodurilor de atractivitate, putând constitui în același timp cadrul perfect de interacțiune socială, locul unde se poate produce un schimb de valori.

Creșterea gradului de interes pentru zona studiată poate fi asigurată prin amplasarea unor funcțiuni atractive pentru populație – amplificarea potențialului funcțional și diversificarea gamei de servicii.

Amplasamentul are stabilitatea locală și generală asigurată.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor, fiind sistematizat și canalizat.

În zona studiată ar fi oportună diversificarea și înnoirea funcțiunii rezidențiale, care să susțină programul de dezvoltare a municipiului Botoșani.

Calitatea slabă a fondului construit în lungul străzii Războieni favorizează o dezvoltare ca cea propusă ridicând mult nivelul zonei. Propunerea se încadrează atât în reglementările PUG-ului cât și în cadrul construit existent, fără să afecteze vederile către construcțiile monument din imediata vecinătate.

**Întocmit**

**arh. Ionut FRASINESCU**

**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

**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 EELBORAREA 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 – "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5E(\*ETAJ 5 RETRAS), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER" în municipiu 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 terenurile aflate în proprietatea persoanei juridice S.C. PROF IZO. BEK S.R.L..

Zona studiată este formată din 3 parcele:

- **Terenul 1 (Războieni 5 – 68582)**

- Parcela 1 – S= 1.304,00 mp(1.369,00 mp - din masuratori), inclusă în C.F. nr. 68582, respectiv CAD nr. 68582 - Botoșani.

- **Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – 68803, 51547)**

- Parcela 2 – S= 330,00 mp, inclusă în C.F. nr. 68803, respectiv CAD nr. 68803 - Botoșani.

- Parcela 3 – S= 1.319,00 mp(1.285,00 mp - din masuratori), inclusă în C.F. nr. 51547, respectiv CAD nr. 51547 - Botoșani.

Terenurile studiate în suprafață din acte de **2.953,00 mp** (2.984,00 din măsurători), având categoria de folosință de curți construcți, au fost dobândite prin Contract de vânzare autenticat cu nr. 1603 din 08.07.2021, Contract de vânzare autenticat cu nr. 2958/14.10.2021, Contract de vânzare autenticat cu nr. 1586 din 07.07.2021.

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare B.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie, salubritate, transport urban și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe strada Războieni.

Funcțiunea dominantă va fi aceea de locuire.

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 – "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5E(\*ETAJ5 RETRAS), AMENAJĂRI EXTERIOARE,



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI  
EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER” în municipiu Botoșani, județul Botoșani  
stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
  - Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani
  - Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. - Indicativ G.M.-010 – 2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
  - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ G.M.-007 – 2000 aprobat prin ORDIN nr.21/N din 10 aprilie 2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului
  - **NORMATIV** din 24 septembrie 2002 privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 EMITENT: Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței PUBLICAT ÎN: Broșură nr. 1 din 24 septembrie 2002
  - 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
  - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelelor reglementate :

- **Parcele – Nr.Cad./CF 68803,51547,68582**

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. 5 așa cum sunt reglementate prin art. 8.5 din RLUB.

Prevederile PUZ și RLU aferent sunt aplicabile numai pe parcele care a generat PUZ-ul, situate în Botoșani, str. Războieni nr. 2,4, și 5, în suprafață de 2.953,00 mp, înscrise în C.F. a municipiului Botoșani nr. 68803, 51547,68585.

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

- EXTRASUL DE CARTE FUNCİARĂ
- PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL

Teritoriul este delimitat astfel:

Terenul 1 (Războieni nr. 5 – CF68582)

- Nord-Vest – locuințe colective P+4E, teren domeniu privat al Municipiului Botoșani
- Sud-Vest - strada Războieni
- Sud – Est – terenuri proprietate privată
- Nord-Est – teren domeniu privat al Municipiului Botoșani și terenuri proprietate privată

Terenul 2 (Războieni nr. 2 și 4 – CF68803, 51547)

- Nord-Vest – locuințe colective P+4E, teren domeniu privat al Municipiului Botoșani
- Sud -Vest - proprietăți private – str. Armeană nr. 5 și 7:
- Sud – Est – terenuri proprietate privată
- Nord - Est – strada Războieni

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Mun.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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice – zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

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

Pe teren în prezent se regăsesc două construcții cu regim de înălțime parter - C1 (Sc – 113,00 mp, locuință), C2 (Sc – 24,00 mp, garaj neintabulat); construcții ce urmează să fie desființate.

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**

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.

#### **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 funcțiunilor**

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 lățime.
- 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.

#### **Accesurile pietonale**

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

- 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**

Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu strada Războieni.

Retragerea față de aliniament este de minim 2,00 m față de limita de proprietate pentru ambele terenuri.

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

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

Pentru terenul 1

- retrageri față de limitele laterale - min. 5,00 m
- retrageri față de limita posterioară - min. 5,00 m

Pentru terenul 2

- retrageri față de limitele laterale - min. 4,00 m/min 7,00 m

- față de limita de proprietate din stânga -cca 4,40 m în zona balcoanelor etaj1 - 4, respectiv 5,50 m

în zona subsolului și parterului.



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- față de limita de proprietate din dreapta -cca 7,00 m
- **retrageri față de limita posterioară – min. 2,00 m**
  - variabil de la 2,00 m la 14,00 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 însorirea minimă obligatorie.

Obiectivul urmărit a fost acela de a se respecta normativul NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durata minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.) care se va corela cu alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014 și anume "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,½ ore la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

#### **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. Războieni.

##### **7.2. Accesuri pietonale**

Se va amenaja accesurile pietonale spre fațada principală a clădirilor și trotuare perimetrice, 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.

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





**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

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 va fi asigurat în sistem centralizat, prin bransarea la rețeaua Modern - rețea publică existentă în zona, conform unui proiect de specialitate.

### **8.6. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea 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**

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și detalierea 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. Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei. În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare. Pentru a fi constructibilă, 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.

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

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: **S + P + 4/5 (\*etaj 5 retras).**

**H MAX ÎN ZONA DE P+4 ESTE DE CCA 17,50 M DE LA CTS PÂNĂ ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT AL ATICULUI, RESPECTIV ÎN ZONA DE P+5 ESTE CCA 21,00 M**

### **9.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

- 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.



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U/2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

- 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 ÎMPREJMUIRI**

### **10.1. Parcaje**

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile R.G.U.

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

Conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) Anexa 5:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 2- 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun (art. 5.11.1).

**Conform RLUB art. 7.4.25.b: pentru locuințe se va asigura 1loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit. Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul terenului studiat, pe parcajele amenajate.**

**Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.**

Se propun 66 locuri de parcare din care – 13 locuri de parcare sunt amenajate la sol, iar 53 de locuri se vor amenaja la subsolul celor două imobile.

### **10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate**

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției. Conform anexei 6 , art. 6.8. "Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor, respectiv conform art. 6.2. pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului."

**Suprafața plantată va fi de minim 10% din suprafața terenului studiat.**

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și gard viu de protecție a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

### **10.3. Împrejmuiri**

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

Împrejmuirile propuse vor fi amplasate pe limitele laterale și posterioară, vor fi cu înălțimi de maxim 1,80 m.

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonante, agresive. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**Se păstrează destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: UTR 5, Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m).**

Pe terenul studiat se prevăd subzone funcționale și anume:

- subzonă destinată construcției de locuințe,
- subzonă acces carosabil și pietonal, parcări.
- subzona destinată spațiilor verzi.

## **11. Unități și subunități funcționale**

### **11.1. Utilizări admise**

- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit: comerț, 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**



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U/2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- 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;
- construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier, pe perioada de executare a lucrărilor;

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

Zone de protecție

Terenul 1 (Războieni 5 – CF 68582) se află în zona centrului istoric al municipiului Botoșani.

Terenul 2 (Războieni 2 și Războieni 4 – CF 68803, 51547) se află în zona de memorie urbană a municipiului Botoșani.

Conform planșei P.U.G.B. – planșa 3/1 „Reglementări, zonificarea teritoriului” – zona studiată nu se află în zona protejată cu valoare istorică.

Terenurile sunt situate în zona de protecție a următoarelor monumentelor istorice:

- BT-II-m-B-01858 – BISERICA ARMENEASCĂ ADORMIREA MAICII DOMNULUI, str. ARMEANĂ nr.3.
- BT-II-m-B-01859 – ANSAMBLUL BISERICII ARMENEȘTI SF. TREIME, str. ARMEANĂ nr.15.
- BT-II-m-B-01924 – CASA GARABET CIOMAC - azi Arhivele Direcției Sanitare, str. A.S.PUSKIN nr.2.
- BT-II-m-B-01925 – CASA MISSIR, str. A.S.PUSKIN nr.4.
- BT-II-m-B-01943 – CASA CIOMAC-CANTEMIR - azi Sediul fundației S.LUCHIAN, str. VICTORIEI nr.15.
- BT-II-m-B-01944 – CASA BUICLIU, str. VICTORIEI nr.16.
- BT-II-a- B-01910 – CASELE GOILAV, str. MIORIȚA nr.10.

Zone de interdicție de construire:

Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare PUZ și RLU.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR 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 ZONAL		EXISTENT			PROPUȘ		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	137.00	137.00	4.69	1,191.00	8,800.00	40.80
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	1,144.20	0.00	39.20
3	SPATII VERZI	2,782.00	0.00	95.31	583.80	0.00	20.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	2,919.00		100.00	2,919.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		4.69		40.80	%	<b>42%</b>
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.05		2.11		<b>2.20</b>



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U/2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

NUMAR NIVELURI	-NR.NIV	0.00	5.17	<b>5.50</b>
----------------	---------	------	------	-------------

BILANT TERITORIAL TEREN 1		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	545.00	4,400.00	41.79
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	498,20	0.00	38.21
3	SPATII VERZI	1,304.00	0.00	100.00	260.80	0.00	20.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1,304.00	0.00	100.00	1,304.00	0.00	100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		41.79	%	<b>42%</b>
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		2.20		<b>2.20</b>
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		5.26		<b>5.50</b>

BILANT TERITORIAL TEREN 2		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SD-mp	%	SC - mp	SD-mp	%
1	CONSTRUCTII	137.00	137.00	8.48	646.00	4,400.00	40.00
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	646.00	0.00	40.00
3	SPATII VERZI	1,478.00	0.00	91.52	323.00	0.00	20.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1,615.00		100.00	1,615.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		8.48		40.00	%	<b>40%</b>
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.08		2.00		<b>2.00</b>
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		5.00		<b>5.00</b>

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

**PENTRU TEREN 1 – Llu1 – S+P+4/5(\*ETAJ 5 RETRAS)**

**- POT = 42% CUT = 2,20, nr. niv. 5.5**

**PENTRU TEREN 2 - Llu1 - S+P+4/5(\*ETAJ 5 RETRAS)**

**- POT = 40% , CUT = 2,00, nr. niv. 5**

Conform prevederilor din PUG al mun. Botoșani, Art.8.5, Al.1, zonele cu terenuri neconstruite sunt destinate extinderii zonelor de tip Llu1 și Llu2.

În consecință, investiția propusă se încadrează în parametri recomandați.

**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.



**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:RO1497731

proiect nr. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582  
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI  
EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

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**

### ANEXA Nr.3

#### MEMORIU DESCRIPTIV PRIVIND CONSTRUCTIILE EXISTENTE PE AMPLASAMENTUL STUDIAT

Prezentul memoriu isi propune analiza fondului construit existent pe amplasamentul studiat.

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 5 (MIORIȚA), în zona centrală a municipiului, în apropiere de piața centrală, deoparte și alta a străzii Războieni.

Zona studiată este formată din 3 parcele, însumând o suprafață de 2.953,00 mp din acte (respectiv 2.984,00 mp din măsurători):

- **Terenul 1 (Războieni nr. 5 – 68582)**

Parcela 1 – S= 1.304,00 mp(1.369,00 mp - din masuratori), inclusă în C.F. nr. 68582, respectiv CAD nr. 68582 - Botoșani.

Terenul este în prezent liber de construcții.

Conform unui certificat de urbanism emis în anul 2008 (262/28.02.2008) pe teren exista o locuință în suprafață de 79,00 mp și magazii – spații anexa în suprafață de 142,32 mp, toate aceste construcții fiind desființate de fostul proprietar.

- **Terenul 2 (Războieni nr.2 și Războieni nr.4 – 68803, 51547)**

Parcela 2 – S= 330,00 mp, inclusă în C.F. nr. 68803, respectiv CAD nr. 68803 - Botoșani.

Pe parcela numărul 2 există un imobil - corp C1, edificata în anul 1967 ( conform cerficatului de atestare nr. 16855/13.07.2021 - emis de Primaria municipiului Botosani), în suprafață de 113,00 mp, avand functiunea de locuinta.

Imobilul are regim de inaltime parter si are compartimentarile, atat cele interioare cat si cele exterioare realizate din chirpici.

Fundatiile imobilului sunt de tip continu, realizate din beton monolit si au o adancime de aproximativ 60-70cm ( din relatarile fostului proprietar).

La exteriorul imobilului a fost realizat un termosistem cu polistiren EPS, iar pentru finisajul exterior a fost folosita o tencuiala decorativa structurata de culoare ocru.

Tamplaria interioara este realizata din usi din pvc si din HDF, iar cea exterioara este realizata din PVC de culoare maro cu geam termopan.

Sarpanta locuintei este realizata din lemn, iar invelitoarea este realizata din tabla zincata faltuita.

Construcțiile prezente pe amplasament și propuse spre demolare au fost evaluate conform criteriilor prezentate în capitolul IV.1. Metoda de evaluare din studiul istoric, astfel încât:





**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. 333.U./2021 –PLAN URBANISTIC ZONAL**

**STR. RĂZBOIENI NR. 2,4,5, BOTOȘANI CF/CAD 68803,51547,68582**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4/5(\*ETAJ 5 retras), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

1. Conform certificatului de atestare nr.16855/13.07.2021 - emis de Primaria municipiului Botosani, construcția în suprafață de 113 mp, realizată din chirpici, a fost edificată în anul 1967.

Din punct de vedere al vechimii, fiind construit după 1960, imobilul are valoare nulă.

2. Conform criteriului referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică imobilul are valoare nulă.

Nu putem vorbi de coerență planimetrică sau structurală în cazul imobilului studiat, fiind o construcție din chirpici, cu invelitoare din tablă, la care s-au adăugat și o anexă în 2003 din BCA, fără acte. Construcțiile nu prezintă elemente sau componente artistice valoroase.

3. Criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate)

Imobilul analizat nu poate fi considerat unic sau reprezentativ pentru un stil sau o perioadă, astfel încât la acest criteriu, valoare este nulă .

4. La criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică valoarea este nulă.

În baza criteriilor de evaluare, în urma analizei imobilului propus spre demolare, concluzionăm că imobilul nu prezintă nici un fel de valoare, mai mult, nu se încadrează urbanistic cu cadrul din imediata vecinătate.

Considerăm astfel necesară demolarea acestuia în vederea realizării obiectivului propus și anume dezvoltarea unei zone rezidențiale care să completeze cadrul urban existent.

În baza documentelor studiate menționăm că pe cele două parcele deținute de S.C. PROF IZO. BEK S.R.L. nu există și nici nu au existat în trecut construcții monument sau de valoare.

Tot pe parcela nr. 2 există o construcție anexă, construită în anul 2003 fără acte, în suprafață de 24,00 mp.

Construcția anexă – garaj, este realizată din zidărie de BCA.

La exteriorul imobilului a fost realizat un termosistem cu polistiren EPS, iar pentru finisajul exterior a fost folosită o tencuială decorativă structurată de culoare ocru.

Fundațiile sunt de tip continu, din beton armat iar sarpanta este realizată din lemn.

Pentru invelitoare s-a folosit tabla profilată tip tigla iar tamplăria este realizată din PVC- usa de acces din spate și din metal pentru usa de acces auto.

Parcela 3 – S= 1.319,00 mp(1.285,00 mp - din măsuratori), inclusă în C.F. nr. 51547, respectiv CAD nr. 51547 - Botoșani.  
Pe această parcelă nu există construcții edificate.

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