

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+4E (5E) STR. IZVOARELOR, NR. 2, (fosta DOCHIA), BOTOȘANI	Nr. Pr. 292 / 2016
	BENEFICIAR: S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. BOTOSANI B-DUL. MIHAI EMINESCU, NR. 134	FAZA : PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL – Construire locuințe colective P+4E (5E) conf. Avizului de oportunitate nr. 1/25.01.2017

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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 – Construire locuințe colective P+4E (5E), conf. Avizului de oportunitate nr. 1 din 25.01.2017”** cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

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

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul:
- în proprietatea **S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. Botoșani, C.F. nr. 56257, CAD nr. 56257, 2.546,00 mp**, terenul are formă neregulată, cu o latură paralelă cu bateria de garaje de pe latura sud-vestică.

Suprafața totală a terenului aflat în discuție este de **2.546,00 mp** intravilan conform C.F, zonă de instituții și servicii publice de interes general – construcții de învățământ (ISi) cu funcțiunea dominantă de locuire (Llu1) conform CU. În prezent, terenul este liber de construcții și fără interdicții de construire.

Zona pe care se află terenul studiat, în prezent este un teren viran cu pantă de 1,7% de la sud la nord.

Imobilul (clădire și teren) a fost proprietatea Comunității Evreilor din Botoșani, având ca destinație ”Școala primară israelită de fete” și a trecut în proprietatea Statului Român în temeiul decretului nr. 176/1948. Destinația ulterioară a imobilului a fost de instituție de învățământ preuniversitar de stat – ateliere ale Grupului Școlar Agricol Botoșani.

După restituirea în instanță a terenului, conform Sentinței Civile nr. 593/14.09.2005, emisă de Comisia Specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut Cultelor Religioase din România a intervenit schimbarea de proprietar a imobilului. Mai precis, prin restituire, suprafața de 2546,00 mp de teren a trecut din domeniul public al Statului Român în proprietatea privată a Fundației Caritatea, păstrându-se destinația imobilului din PUG-ul Municipiului Botoșani

„teren intravilan – curți construcții” – UTR 2 – zona centrală, zonă pentru instituții și servicii publice de interes general – funcțiunea dominantă fiind Llu1 (locuire).

Construcția parter în suprafață de 740,00 mp, ce dispunea de rețele de electricitate, apă și canalizare a fost demolată prin Autorizația de Desființare nr. 367 din 18.10.2012 emisă de Primăria Municipiului Botoșani.

Prin contractul de vânzare cumpărare nr. 3622 din 30.06.2016 terenul în suprafață de 2546,00mp trece din proprietatea Fundașiei Caritatea în proprietatea S.C. ACTIV PROINVEST S.R.L. cu sediul în Botoșani, B-dul. Mihai Eminescu, nr. 134.

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- **Construire locuințe colective P+4E (5E), conf. Avizului de oportunitate nr. 1 din 25.01.2017** stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
 - Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23; art. 24 și art. 31 (H.G. 525/1996) - și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI).
 - GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000, cu precădere art. 23, 24, 25, 31, 35, cap.3 (glosar de termeni utilizați).
 - Regulamentul Local de Urbanism al mun. Botoșani, cu precădere art. 7.4.1.; 7.4.8.; 7.4.15.; 7.4.21.
 - Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.
-
- 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
 - P.U.G. și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HCL 180/25.11.1999 prelungit cu HCL 376/21.12.2015.
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
 - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
 - Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- 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 parcelei reglementate :
- Cf. nr: 56257, CAD nr: 56257

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin aviz prealabil de oportunitate nr. 1 / 25.01.2017.

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

Limita teritoriului studiat va avea următoarele repere:

Zona studiată prin P.U.Z. în suprafață de 2546,00mp este cuprinsă între patru străzi ale municipiului Botoșani, respectiv – la nord Aleea General Ghe. Avramescu; la est Aleea Decebal; la sud Calea Națională și Strada Grivița; la vest Strada Izvoarelor.

Fondul construit existent se prezintă astfel:

- **spre Nord** – clădiri de locuințe colective P+4
- **spre Est** – clădiri de locuințe colective P+4
- **spre Sud** – clădiri de locuințe colective P+6, P+8
- **spre Vest** – clădiri de locuințe colective P+4, o baterie de garaje P, strada Izvoarelor și o proprietate particulară P cu anexe. În frontul doi la o distanță de aproximativ 37m se află Biserica Sf. Ilie (monument istoric).

Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23, art. 24 și art. 31, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI);

Se va ține cont de prevederile P.U.G. (Plan urbanistic general) Botoșani și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu prevederile P.U.Z. în vigoare.

În zona studiată nu au fost elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile directe cu P.U.Z.-ul propus.

Utilizări funcționale

Utilizări admise

Locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime mediu, peste 10,00m.

Zone de protecție și interdicție de construire

Zone de protecție

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea centrală a Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate, în zona Cartierului Grivița, în proximitatea arterei principale a orașului - Calea Națională și a bisericii Sf. Ilie (monument istoric – cod.BT-II-m-B-01916). Amplasamentul propus nu influențează în mod negativ monumentul istoric. Între limita amplasamentului studiat și limita de proprietate a monumentului istoric există o proprietate particulară, strada Izvoarelor și o baterie de garaje.

Zone de interdicție de construire

Pentru cablu de telecomunicații îngropat zona de protecție, respectiv de interdicție de construire impune devierea după aprobarea P.U.Z..

Aliniamentul propus în raport cu construcțiile învecinate (bateria de garaje) va respecta prevederile art. 2.2.2. din P118/1999 impuse la studiul de oportunitate de I.S.U. Botoșani.

Funcțiuni admise

- construirea de locuințe colective cu un regim mediu de înălțime
- 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

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiunile permise sunt următoarele:

- IS** – zonă de instituții publice și servicii de interes general;
- LMu2** – zonă rezidențială cu clădiri până la 10,00m predominant rezidențială.
- Llu2** – zonă rezidențială cu clădiri peste 10,00m predominant rezidențială de tip urban.
- I1** – exclusiv unități industriale, depozite și transport (**doar cele existente**)
- Pp** – parcuri, grădini de cartier, scuaruri
- CCr** – căi de comunicație rutieră și construcții aferente
- zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală.

Funcțiuni interzise

Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip urban:

- LMre1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);
- LMre2 – subzonă predominant rezidențială;
Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare de tip urban:
- LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială;
- LMrf2 – subzonă predominant rezidențială;
Zonă de unități industriale, depozite și transport (cu excepția celor existente):
- I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport;
- I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională Lmu sau IS;
- A – zona de unități agricole și sere;
- Pcs – complexe sportive;
- CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente
- S – zonă cu destinație specială.

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 Municipiului Botoșani și va avea o valabilitate de 5 ani.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

2.1. Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus 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.

2.2. 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.

2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

2.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca:

Prin - avizului favorabil CTATU nr. 1550 / 25.01.2017 și a avizului de inițiere (oportunitate) nr. 1 din 25.01.2017 s-au prevăzut următorii indici urbanistici:

P.O.T. propus 32%, maxim admis 40%

C.U.T. propus 1,8, maxim admis 2.0

Zonă verde minim 12%, propus 20%

Regim de înălțime maxim propus P+4E (5E)

H maxim propus 15,00m(18,00m) (la atic, cornișă - de la teren sistematizat).

Urmare a unei analize mai atente propunem renunțarea la etajul parțial 5 și realizarea unui regim de înălțime P+4E cu acoperire în sarpanță.

În consecință vor rezulta următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime propus P+4E

H maxim propus la cornișă - 15,00m.

H maxim propus la coamă - 17,00m.

P.O.T. propus 32%, maxim admis 40%

C.U.T. propus 1,6, maxim admis 2.0

Zonă verde propus - 20%

Parcări auto în incinta proprietății - 40 locuri, min. 1 loc/ap.

Carosabil în afara proprietății - 180,00mp.

III. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

3.1. Amplasarea față de drumuri publice

Accese carosabile

- Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct, dar nu mai îngust de 3,50m.

- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Accesul la drumul public se va face conform avizului dat de comisia de sistematizare a circulației.

Se vor lua următoarele măsuri:

1) completarea și modernizarea străzii Izvoarelor, stradă de categoria a IV-a – de folosință locală, cu un carosabil de circulație cu lățimea de 3,50 m și trotuare de 0,85 m.

2) Str. Izvoarelor va continua traseul cu sens unic spre Aleea Decebal pentru închiderea inelului de circulație, cu un tronson propus a fi realizat pe terenul proprietate domeniul privat al primăriei în suprafață de 180mp și un tronson realizat pe parcela proprietate privată a investitorului. Lățimea tronsoanelor propuse pentru continuarea străzii existentă va fi variabilă de la 3,50m la 5,50 m și acostament de 1,50m. Investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare.

3) Asigurarea locurilor de parcare.

În interiorul parcelei vor și soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei respectiv 40 de locuri, minim 1loc/apartament.

4) Sensuri unice, semaforizări etc.

Str. Izvoarelor va avea sens unic de circulație. Intrarea și ieșirea din zona studiată va presupune manevre care să asigure fluenta circulației și va fi semnalizată corespunzător.

5) Organizarea circulației pietonale.

Prelungirea străzii Izvoarelor va fi prevăzută cu trotuare având lățimea de 1,50 m pe o latură.

În zona drumurilor publice se pot autoriza construcții și instalații aferente acestora, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, cu condiția ca lucrările menționate să nu afecteze aspectul urbanistic, arhitectural și coerența fluxului funcțional.

Accese pietonale

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

- *Prin accese 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.*

- Accesul pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu bateria de garaje (fațada posterioară, perete plin de cărămidă) de pe latura de sud-vest a amplasamentului.

Retragerea față de aliniament va fi de minim 6,00m pentru blocul de locuințe.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public (drum, garaje).

În spațiul dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se admite realizarea nici unei construcții.

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcției se va realiza la o distanță de peste H/1 (distanța minimă egală cu înălțimea clădirii propusă) față de celelalte obiective. Excepție face zona adiacentă la calcanele blocurilor învecinate.

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

- 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.

Pentru construcțiile amplasate pe parcelă, distanța minimă va fi egală cu înălțimea la cornișe a construcției celei mai înalte.

3.4. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii clădiri de locuințe propuse, 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".

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

4.4. Alimentarea cu apă, canal

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivului propus se va elabora un proiect de extindere, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere și branșament furnizat de S.C. NOVA APASERV S.A. Botoșani.

Situația propusă

a. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece menajeră a parcelei se va face prin intermediul unui branșament de apă propus din PEHD, legat la rețeaua publică Dn 150, existentă pe platforma betonată din spatele blocurilor P+8E, rețea dotată cu hidrofor.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile

de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

BREVIAR DE CALCUL - Necesarul de apă

Se propune alimentarea cu apă a obiectivului prin intermediul unui bransament:

$N = 140$ persoane;

$q_s = 180$ l/om.zi – debit specific, conform SR 1343-1/06, tabel 1.

$Q_{zi\ med} = (N \cdot q_s) / 1000 = (140 \cdot 150) / 1000 = 21$ mc/zi;

$Q_{zi\ max} = K_{zi} \cdot Q_{zi\ med} = 1,20 \times Q_{zi\ med} = 25,2$ mc/zi;

$Q_{orar\ max} = (1/24) \cdot K_o \cdot Q_{zi\ max} = (1/24) \cdot 2,8 \cdot 25,2 = 2,94$ mc/h.

b. Canalizare

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul unui racord de canal, legat la conducta publică Dn 250 existentă pe amplasament.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jgheaburi și burlane și sunt direcționate la canalizarea orașului.

Apele pluviale provenite de pe parcarea supraterană se direcționează prin pante către gurile de preluare la rețeaua publică de canal.

BREVIAR DE CALCUL – Canalizare

1. Debitul de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$Q_{uz\ zi\ med} = Q_{zi\ med} = 21$ mc/zi;

$Q_{uz\ zi\ max} = Q_{zi\ max} = 25,2$ mc/zi;

$Q_{uz\ orar\ max} = Q_{orar\ max} = 2,94$ mc/h.

2. Debitul de ape pluviale (conf. SR 1846-2:2007):

Apele pluviale provenite de pe parcelă și construcțiile propuse se evacuează prin intermediul unor jgheaburi și burlane și sunt direcționate la canalizarea publică.

Debitul meteoric căzut pe suprafața totală este:

$Q_p = m \times S \times \Phi \times i = 0,8 \times 0,0815 \times 0,9 \times 300 + 0,8 \times 0,122 \times 0,85 \times 300 + 0,8 \times 0,051 \times 0,05 \times 300 = 43,1$ l/s

în care:

$m = 0,8$ - coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul, $t < 40$ minute;

S – suprafața bazinului de colectare de pe care se colectează apa, care trece prin secțiunea de calcul, în ha:

$S = 815$ mp = 0,0815 ha - învelitori construcții;

$S = 1220$ mp = 0,122 ha - platforme betonate, trotuare, drumuri incintă;

$S = 510$ mp = 0,051 ha - spații verzi.

Φ - coeficient de scurgere aferent suprafeței respective:

$\Phi = 0,9$ - învelitori construcții;

$\Phi = 0,85$ - platforme betonate, trotuare, drumuri incintă;

$\Phi = 0,05$ - spații verzi.

$i = 300$ l/s la ha – intensitatea medie a ploii conform STAS 9470-73, funcție de frecvența ploii de calcul “f” și timpul de concentrare “t”:

- în bazine mici, sub 10 km², intensitatea medie a ploii de calcul se poate determina pentru o durată egală cu timpul de concentrare; se presupune că tot bazinul participă la formarea debitului maxim în secțiunea de calcul;

- conform SR 1846/2-2007, durata ploii de calcul se poate stabili la 5 min;

□□frecvența ploii de calcul “f” se stabilește conform SR EN 752/-2, tabelul 1 la $f=1/2$.

4.5. Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrale proprii de apartament. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană existentă în zonă.

4.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

4.7. Alimentarea cu energie electrică

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

4.8. 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. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor obiective.

5. Reguli cu privire la forma și dimensiunea construcției

5.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim propus este de:

- P+4E, înălțimea maximă la atic, cornișă nu va depăși 15,00 m față de cota teren sistematizat.

5.2. Aspectul exterior al construcției

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

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

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

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

e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcția, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Botoșani”.

5.3. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. maxim admis 40% - propus 32%

C.U.T. maxim admis 2.0 - propus 1,6

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

6.1. 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.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Situația propusă

Se propun 40 de locuri de parcare supraterane, exclusiv în cadrul proprietății, aferente unui număr cel puțin egal de apartamente.

6.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde aferentă zonei rezidențiale.

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

6.3. Împrejuriri

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejuririle pe toate laturile terenului sunt opționale.

În cazul realizării unor împrejuriri, acestea se vor realiza fie prin plantarea de gard viu fie din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 45cm.

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 (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

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.
 $CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

Bilanț teritorial:			
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	2546,00	2546,00	100
Spații verzi	0	510,00	20,00
Locuințe	0	815,00	32,00
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	1221,00	48,00
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	propus 32% - max. admis 40%		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	propus 1,60 – max. admis 2,0		
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic, cornișă)	P+4E - 15,00m de la cota teren sistematizat.		

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.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatele de Urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

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

Întocmit: Carh. Munteanu Iacob Rodica

Coordonat: Arh. Tulbure Mihai