

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Introducerea unor porțiuni din teren de cca. 500,0 mp,
respectiv 950,0 mp în intravilan și construire locuințe
P+1E, Str. Pod de Piatră f.nr. mun. Botoșani**

EXTRAVILAN BOTOȘANI – NC/CF 58789, NC/CF 52864

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Investitor: ALEXANDRU TRAIAN

Proiectant: B.I.A. Mihai Mihăilescu

**Șef proiect,
C.arh. Mihai Mihăilescu**

Martie 2014

P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect Nr. 32/ 2014

Denumire: Introducerea unor porțiuni din teren de cca. 500,0 mp, respective 950,0 mp în intravilan și construire locuințe P+1E, Str. Pod de Piatră f.nr. mun. Botoșani

Amplasament: Extravilan - Str. Pod de Piatră f.nr., mun. Botoșani

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Investitor: ALEXANDRU TRAIAN

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducerea unor porțiuni din teren de cca. 500,0 mp, respective 950,0 mp în intravilan și construire locuințe P+1E, Str. Pod de Piatră f.nr. mun. Botoșani

PROIECT Nr. 32 / 2014

Beneficiar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI**

Investitor: ALEXANDRU TRAIAN

BORDEROU GENERAL P.U.Z.

A. Piese scrise

B. Piese desenate

A. Piese scrise:

- Borderou general al P.U.Z. piese scrise și piese desenate
- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 136/03.06.2014 și 137/03.06.2014
- Acte de proprietate și extrase de carte funciară
- Ridicare topo cu viza O.C.P.I.
- Studiu geotehnic (întocmit și verificat conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2007)
- Declarație notarială pentru asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate
- Aviz alimentare cu energie electrică nr. din
- Aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și amplasarea în interiorul parcelei nr. din
- Aviz prealabil de oportunitate nr. din
- Aviz CTATU nr. din
- Regulamentul local de urbanism
- Încadrare în teritoriu, scara 1:2000 U00
- Situația existentă, scara 1:500 U01
- Reglementări urbanistice - zonificare, scara 1:500 U02
- Reglementari - echipare edilitară scara 1:500 U03
- Proprietatea asupra terenului, scara 1:500 U04

Întocmit,

C.arh. Mihăilescu Mihai

MEMORIU DE PREZENTARE

Faza P.U.Z.

CUPRINS

MEMORIU GENERAL	5
1. DATE GENERALE	5
<u>1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI</u>	5
BOTOȘANI.....	5
<u>1.2. OBIECTUL LUCRĂRII</u>	6
<u>1.3. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL</u>	6
1.4. METODOLOGIA DE ELABORARE A P.U.Z.-ULUI.....	6
1.5. VALOARE TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ A P.U.Z.-ULUI.....	7
1.6. MOD DE PREZENTARE.....	7
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	8
<u>2.1. ÎNCADRAREA LOCALITĂȚII ÎN ZONA</u>	9
<u>ÎNCONJURĂTOARE</u>	10
<u>2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE</u>	11
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	12
<u>3.1. REGIMUL JURIDIC</u>	12
<u>3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ</u>	12
<u>3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT</u>	12
<u>3.4. CĂI DE COMUNICAȚIE</u>	12
3.4.1. <i>Fundamentarea studiului</i>	13
3.4.2. <i>Concluzii privind situația existentă</i>	13
<u>3.5. ECHIPAREA EDILITARĂ</u>	13
3.5.1. <i>Alimentarea cu apă</i>	13
3.5.2. <i>Rețele de canalizare pluvială</i>	13
3.5.3. <i>Rețele de canalizare menajeră</i>	13
3.5.4. <i>Rețele de termoficare</i>	13
3.5.5. <i>Rețele de energie electrică</i>	13
3.5.6. <i>Rețele de gaze naturale</i>	14
3.5.7. <i>Rețele de telecomunicații</i>	14
4. PROPUNERI	14
<u>4.1. ELEMENTE DE TEMĂ</u>	14
<u>4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI</u>	14
4.2.1. <i>Descrierea lucrărilor</i>	14
4.2.2. <i>Fluxul tehnologic și profilul de activitate</i>	14
4.2.3. <i>Prezentarea obiectivului din punct de vedere constructiv și funcțional</i>	14
<u>4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI</u>	14

4.3.1. Circulație pietonală	15
4.3.2. Circulație auto	15
4.4. REGIM JURIDIC, CIRCULAȚIA TERENURILOR	15
4.5. REGIMUL DE ALINIERE	15
4.5.1. Aliniamentele parcelei propuse	15
4.5.2. Aliniamentele construcțiilor	15
4.6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	15
4.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI	16
4.8. Protecția mediului	16
4.8. PLANTAȚII	17
4.9. ECHIPAREA EDILITARĂ	17
4.9.1. Alimentarea cu apă	17
4.9.2. Canalizare	17
4.9.3. Alimentarea cu căldură	17
4.9.4. Alimentarea cu energie electrică	17
5. CONCLUZII	17
6. PROMOVAREA INVESTIȚIEI	17

MEMORIU GENERAL

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**INTRODUCEREA UNOR PORTIUNI DE CCA. 500, 00
RESPECTIV 950 MP IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE P+1E,
STR. POD DE PIATRA F. NR. MUN. BOTOSANI**

Beneficiar: **ALEXANDRU TRAIAN**

Proiectant general: **B.I.A. „MIHAI MIHĂILESCU” BOTOȘANI**

Amplasament: **EXTRAVILAN MUN. BOTOȘANI**

STR. POD DE PIATRA F.N. Nr., C.F. 52864, C.F. 58789

Data elaborării: **MARTIE 2014**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic zonal, se elaborează conform “ GHID “ PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – Indicativ : G M - 010 – 2000 aprobat prin ORDIN NR 176 / N / 16. 08. 2000

Prin tema program s-a solicitat de către un dl. ALEXANDRU TRAIAN -INVESTITOR, în colaborare cu Primăria municipiului Botoșani inițierea unei documentații urbanistice pentru o suprafața de teren de cca. 2085,00 mp respectiv 3442,00 mp

Prezentul P.U.Z. capătă, după aprobare, valoare juridică și se constituie în act de autoritate al administrației locale.

1.3. Structura Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal este elaborat și prezentat în următoarea structură:

- **piese scrise** volum *Plan Urbanistic Zonal*
volum *Regulament de Urbanism, pentru aplicarea P.U.Z.-ului și*

caiet de sarcini

- **piese desenate** (*planșe, cartograme, scheme, grafice etc.*)

Sintezele studiilor de fundamentare, reprezintă extrase grafice sau scrise ale problemelor analizate anterior sau analizate concomitent cu elaborarea P.U.Z., menite să susțină propunerile urbanistice.

Studiile de fundamentare privesc stabilirea intravilanului și imobilelor, delimitarea zonelor protejate, stabilirea zonelor cu posibilități de autorizare a construirii, precum și a zonelor cu interdicții, obiectivele publice etc.

Memoriul general cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ a problemelor principale rezultate din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția municipiului, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor și a reglementărilor ce se impun pentru rezolvarea acestora.

Regulamentul Zonal de Urbanism explică și detaliază sub forma unor permisiuni și/sau restricții Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia.

Piesele desenate pe suport topografic la scara 1:500; ilustrează în principal următoarele:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților rezultate pentru teritoriul din localitate;
- reglementări rezultate atât pentru teritoriu cât și pentru localitate, precum și stabilirea obiectivelor de utilitate publică.

1.4. Metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal, au fost parcurse etape preliminare prin care s-a urmărit:

- analiza multicriterială în cadrul unei echipe pluridisciplinare a tuturor sectoarelor ce intervin în dezvoltarea durabilă a zonei de corelare cu dezvoltarea generală a localității;
- conlucrarea strânsă între inițiatori, colaboratori și organismele teritoriale interesate;
- selecționarea calitativă a informațiilor primare și surselor documentare;
- validarea propunerilor urbanistice printr-o largă consultare a factorilor locali și regionali interesați;

- exprimarea clară și sugestivă a propunerilor prin piese scrise și desenate;
- respectarea *cadrelor conținut* prevăzut pentru aceste documentații prin ordinul MLPAT nr. 91/1991, cap. III, pct. 1C.

În activitatea complexă de elaborare a Planului Urbanistic Zonal au fost parcurse următoarele etape:

- culegerea informațiilor aflate în teritoriul pentru care se elaborează documentația;
- identificarea studiilor de fundamentare elaborate anterior și efectuarea sintezei aferente acestora;
- elaborarea propunerilor urbanistice preliminare (P.U.G.);
- consultări pe parcursul elaborării cu beneficiarul dar și cu organismele teritorial interesate;
- redactarea pieselor scrise și desenate.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal au fost utilizate multiple surse de documentare, care, după specificul lor, pot fi grupate pe principale categorii, astfel:

- ◆ Legislație și reglementări specifice activității de urbanism și de amenajare a teritoriului
- ◆ Surse de informare a documentelor aflate în evidența unităților județene specializate și a administrației publice locale
- ◆ Literatura de specialitate
- ◆ Suporturi grafice existente.

1.5. Valoare tehnică și juridică a P.U.Z.-ului

Planul Urbanistic Zonal, după aprobarea în condițiile legii, devine instrumentul tehnic în activitatea administrației locale, pe problemele legate de gestiunea și dezvoltarea urbanistică a mun. Botoșani.

Pe baza P.U.Z.-ului aprobat, în activitate curentă a administrației locale se eliberează în condițiile legii Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire și Autorizații de Desființare a Construcțiilor de orice fel. De asemenea, pe baza P.U.Z.-ului aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile P.U.Z.-ului.

Odată cu aprobarea, P.U.Z. capătă valoare juridică, constituindu-se act de autoritate al administrației locale. Din acest motiv, P.U.Z. este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apărea între persoane fizice, între administrația locală și persoane fizice în alte situații.

1.6. Mod de prezentare

Planul Urbanistic Zonal a fost întocmit într-un număr de 2 (două) exemplare necesare autorităților administrației locale interesate.

Piese scrise sunt redactate în volume distincte ce au conținutul detaliat în cap. 1.2.

Piese desenate, executate pe suporturi topografice la scara 1:500 sunt redactate în culorile standard și semnele convenționale prevăzute în Ordinul MLPAT 91/1991 și Ordinul MLPAT nr 13 N/1999.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. ÎNCADRAREA LOCALITĂȚII ÎN ZONA ÎNCONJURĂTOARE

Din punct de vedere administrativ-teritorial, municipiul Botoșani este așezat în partea de nord-est a țării, la 429 km față de București pe calea ferată și 476 km pe căile rutiere, fiind străbătută de meridianul de 26,41 grade E și de paralela de 47,44 grade N. În cadrul județului, municipiul se află în partea de vest a acestuia.

Ca poziție geografică, este situat în zona de contact dintre dealurile înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase ale Câmpiei Moldovei, ce se întinde până departe către est. Dealurile care străjuiesc orașul în partea apuseană fac parte din Podișul Sucevei – sectorul mai scund, cu înălțimi în jur de 300 m, cunoscut în literatura de specialitate sub numele de Șaua Bucecii.

Platoul pe care este situat orașul prezintă o remarcabilă netezime, fiind un plan foarte ușor înclinat de la nord la sud (200-160 m), în cuprinsul căruia se adâncește o vale abia schițată în zona numită din vechime Podul de Piatră și care se accentuează treptat spre sud, în afara orașului.

Din punct de vedere geologic, formațiunile întâlnite în zonă, aparțin sarmațianului și cuaternarului care formează fundamentul întregii zone.

Sarmațianul este puternic degradat la suprafața de acțiunea apelor subterane care descompun argila marnoasă, schimbându-i caracterul inițial.

Cuaternarul este format dintr-un complex argilo-prăfos, cu intercalații de nisip, care în anumite zone are caracter loessoid. Prin eroziunea stratelor de vârstă cuaternară apar la suprafață formațiuni ce aparțin sarmațianului terminal, și anume, volhinianului.

Tectonic, zona luată în studiu a suferit mișcări în proterozoicul mediu, corelate cu mișcările Eonliene (1370 milioane ani), finalizându-se într-un orogen, care în urma exonerării care a urmat, a fost penaplantizat peste care au urmat 3 mari cicluri de sedimentare:

- ciclul proterozoic superior – carbonifer;
- ciclul cretacic;
- ciclul badenian meotian.

Din punct de vedere morfologic se deosebesc următoarele 3 subraioane:

- microraiionul Dorohoi – Botoșani
- microraiionul Darabani – Săveni
- microraiionul taltolyor.

Aceste microraiioane fac parte din raionul Câmpia Jijiei superioare și a Baseului.

Al doilea raion este numit Câmpia Jijiei superioare și a Bahluiului care cuprinde:

- microraioul central al Jijiei inferioare și a Bahluiului;
- microraioul de contact (depresiunea Frumușica);
- Lunca Prutului.

În ceea ce privește relieful s-au individualizat 2 arii distincte (schema 1):

- Dealurile Siretului, mai înalte în vest;
- Câmpia Jijiei cu dealuri mici în est.

Energia de relief cea mai mică este de 50 – 100 m și se întâlnește la sud de Ibănești până la Coșula. O energie ceva mai ridicată, 100 – 125 m, se întâlnește la est de Dorohoi, în regiunea Dumeni – Havârna, continuată la sud cu o zonă ce ocupă aproape întreg interfluviul Sitna – Jijia, în amonte de localitatea Sulița.

Cele mai ridicate valori ale energiei de relief sunt întâlnite în partea centrală Copălău – Trușești.

Teritoriul județului Botoșani este străbătut de râuri cuprinse în seismul hidrografic Siret – Prut.

Din punct de vedere seismic, zona Botoșanilor se încadrează în așa numita zonă a “cutremurelor moldavice” (Atanasiu). Aceste cutremure nu au intensitate mai mare de gradul 4. Totuși ele au fost simțite de la Vaslui până la București.

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

- 1895 – 5 mai, ora 5 și 35 min – Horodniceni, gradul 3 local;
- 1898 – 28 decembrie, ora 2 și 38 min – Dorohoi, gradul 3 local;
- 1902 – 7 mai ora 16 și 35 min – Botoșani, gradul 3 local.

Lângă Dorohoi, pe linia Broscăuți, apare în cutremurul din 1940 o ușoară culminație care îi determină pe seismologi să pună focarul cutremurului din 28 decembrie 1898 nu chiar la Dorohoi, ci puțin mai la răsărit.

Seismele din nordul Moldovei, cele cu focarele pe linia Botoșani – Dorohoi, nu țin de seismele moldavice, ci se clasează mai degrabă între cutremurele care-și au focarele pe linii ale Platformei Podolice, ca cele din 20 ianuarie 1903 și 17 august 1875.

Între 1893 și 1916 numai 5 cutremure s-au înregistrat în Botoșani:

- 1893, 10 septembrie, Botoșani, gradul 3, Curtești, gradul 3
- 1894, 31 august, Botoșani, gradul 4 (culminație), Dorohoi, gradul 3
- 1904, 6 februarie, Botoșani, gradul 3 (culminație)
- 1908, 6 octombrie, Botoșani, gradul 4
- 1912, 7 iunie, Botoșani și Dorohoi, gradul 3.

Din datele seismice din zonă, Atanasiu (1961), se ajunge la concluzia că în cadrul cutremurelor moldavice, chiar când nu sunt destul de puternice, zguduitorile nu depășesc gradul 4 la Botoșani și gradul 3 la Dorohoi.

La cutremurul din 1940, în zonă este atins gradul 5.

După Normativul P 100-1/2013 această zonă este reîncadrată din punct de vedere al perioadelor de colț, T_c , în zona cu $T_c = 0,7$ și în zona seismică de calcul E cu un coeficient $K_s = 0,12$, ceea ce este echivalent cu 7 grade MKS.

Zona municipiului Botoșani nu prezintă resurse minerale extractive.

Amplasamentul studiat prezintă următoarele succesiune de strate:

- sol vegetal cu umpluturi locale, cu grosimi de 0,80 – 0,90 m
- argilă prăfoasă galbenă plastic vârtoasă la grosime de 1 – 1,20 m
- praf argilos galben plastic vârtoș în grosime de 2,5 – 2,6 m

- argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă ml 6,1 ml stratul devine galbenă în grosime de 2,5 – 2,80 m

Teritoriul județului Botoșani este supus influențelor climatice continentale ale Europei de Est și mai puțin ale Europei centrale de Sud – Est, cu toate că sursele de aer se deplasează dinspre vestul și nord – vestul Europei.

Această regiune prezintă un climat continental excesiv, din cauza învecinării cu Câmpia Euro-asiatică.

Caracterul climatic este dat și de frecvența viscolelor iarna și secetei îndelungi în unii ani, vara.

Carpații nu mai constituie în această zonă un obstacol în calea curenților atmosferici de nord – est și nord, însă se opune influențelor meridionale propagate dinspre sud, rezultând o nuanță răcoroasă a climei cu ierni prelungite.

Situațiile sinoptice ale circulației generale atmosferice conduc la împărțirea anului în 2 semestre cu temperaturi specifice:

- semestrul rece – în care apare un timp rece și uscat cu ger intens noaptea (invazia aerului arctic) cu circulație a maselor atmosferice dinspre nord și sud. Caracteristica acestei perioade este că aerul rece dinspre nord – est pătrunde peste Câmpia Româna (unde bate crivățul), iar aerul cald se deplasează pe deasupra acestor mase reci spre Moldova de Nord, unde creează o vreme mai caldă și umedă, cu căderi abundente de zăpadă.

- semestrul cald – prezintă 2 caracteristici posibile, una umedă când se propagă aerul răcoros cu precipitații dinspre nord și nord – est, cu ploi în aversă, grindină și descărcări electrice și una secetoasă cu cer senin, fără vânt, ca urmare a unui anticiclone de înălțime în estul Europei, când zona este inundată de aer tropical.

Peste această schemă generală se suprapun alte câteva situații care explică variațiile neașteptate ale stărilor de timp.

Condiții climatologice ale zonei unde se propune amplasarea stației pentru distribuirea carburanților sunt cele specifice climei temperat continentale moderată.

Temperatura aerului: media anuală 6 – 8°C
 media lunii celei mai calde (iulie) 21°C
 media lunii cele mai reci (ianuarie) -4°C

Nivel de precipitații: media anuală 600 – 700 mm.

Circulația aerului: aducția de aer temperat oceanic din vest și nord – vest (mai ales vara) și aducție de aer temperat continental (iarna).

Direcția	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
a) Frecvența (%) lunară a vântului pe direcții												
N	9,1	13,0	14,2	13,6	13,4	13	12,3	10,2	8,6	7,4	6,1	7
N-E	4,9	5,3	7,8	6,8	10,3	8,3	6,1	8,3	6,3	5,3	3,8	4
E	1,3	0,7	1,8	2,8	1,5	1,3	1,4	1,8	1,4	2,9	2,4	1,1
S-E	16,9	21,5	20,0	23,7	18,6	14,7	9,4	13,5	18,2	18,4	29,2	20
S	4,0	4,7	4,5	5,2	5,5	4,6	3,3	4,6	4,2	3,5	2,4	3,5
S-V	4,4	3,9	3,8	4,2	5,3	3,9	3,6	3,4	4,1	5,1	5	5
V	2,0	2,9	2,1	2,4	2,7	1,6	3,0	1,7	1,8	2,0	2,4	1,8
N-V	21,4	21,1	23,5	22,3	27	32,9	33,9	26,2	21,4	20	17,6	15

Calm	35,6	26,9	21	19	16,3	18	28,1	28,2	54,8	37,6	41,1	41,6
b) Viteza medie (m/sec) lunară a vântului pe direcții												
N	2,3	2,4	3,1	2,6	2,3	2,3	2,2	2,2	2,3	2,0	1,8	2
N-E	1,6	1,6	2,0	1,8	2,2	2,2	1,8	2,0	1,6	2	1,5	1,2
E	1,0	0,5	1,6	1,0	1,5	1,2	1,2	1,0	1,0	1,2	1,5	1
S-E	2,8	2,4	2,6	2,8	4,2	2,3	2,6	2,4	2,6	2,6	3,1	2,4
S	1,8	1,2	2,4	1,8	2,2	2,0	2,1	1,8	2,2	1,2	1,6	1,2
S-V	1,8	1,8	2,2	2,6	2,4	2,3	2,8	1,6	2	2,3	2,4	1,8
V	1,6	2,2	2,6	2,4	1,6	1,4	1,2	1,4	2	1,2	2,4	
N-V	3,8	3,2	4,3	4,0	3,6	3,6	3,4	3,2	3,2	3,2	3,1	
c) Media maximelor lunare (grade C)												
	16,9	19	24,6	31,5	34	35,5	38,5	39,4	37,4	33,4	30,2	18
d) Maxima lunară (grade C)												
	-30	-30,2	-23,5	-6,9	-3,5	5	5	-3,5	-12	-17,2	29,6	
e) Nebulozitatea totală												
	6,7	6,8	6,3	5,8	5,7	5,7	4,8	4,5	4,5	5,3	6,9	7,2
f) Cantitatea lunară de precipitații (l/mp)												
	31,0	51,7	5,9	64,3	85,3	37,8	56,8	32,7	41,5	71,5	50,8	21,5
g) Cantitatea maximă de precipitații în 24 h (l/mp)												
	82,1	110,8	160,5	130,5	235,7	216,4	170,0	304,0	127,3	07,5	90,8	964,0

Geologic, zona este caracterizată de prezența formațiunilor de vârstă sarmațiană în fundament și cuaternară la suprafață, fiind prezente argile, argile prăfoase, prafuri și nisipuri.

Apa subterană cantonează în cuaternar, fiind prezentă în zonă la adâncimi diferite, nivelul apei fiind variabil și puternic influențat de regimul precipitațiilor.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile studiate, în suprafață totală de 5527,00 mp, situate în extravilanul Municipiului Botoșani, este localizat în **Extravilanul Mun. Botoșani, Str. Pod de Piatra F. Nr., P.C. 399/25, 399/27, 401/17, 401/17, 401/1, 394/11, 403** fiind mărginit la nord de strada Pod de Piatra și proprietatea Fam. Constantinică, la sud, la est se mărginește cu proprietățile Nita Mihai, iar la Vest se limitează cu proprietățile Dacsalescu Zanel.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. REGIMUL JURIDIC

Situația juridică a terenurilor este specificată în planșa nr. 4.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic.

Poziția forajelor și stratificația terenului sunt reprezentate în planșa anexă.

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic menționăm:

- Forajele executate au interceptat următoarea succesiune de strate:
 - sol vegetal negru
 - argilă prăfoasă galbenă plastic vârtoasă
 - praf argilos galben plastic vârtoș
 - argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă
- În forajele executate pe amplasament apa subterană a fost interceptată la adâncimi diferite. Nivelul apei este variabil și este puternic influențat de regimul precipitațiilor.
- Stratul de fundare a fost interceptat la adâncimi cuprinse între 1,2 – 1,5 m și este format dintr-un complex argilos prăfos plastic vârtoș care a fost interceptat sub stratul de umpluturi și sol vegetal
- Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi și sol vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare în funcție de caracteristicile obiectivelor proiectate
- Adâncimea optimă de fundare se va stabili pentru fiecare obiect în parte, condițiile de fundare fiind diferite de la caz la caz
- Se menționează existența unor accidente de teren sub formă de umplutură neomogene cu grosimi mari așezate peste stratul de sol vegetal
- Conform Normativului P 100-1/2013, din punct de vedere al coeficientului K_s , județul Botoșani se încadrează în zona seismică de calcul E_1 , cu $K_s = 0,12$ și o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec, ceea ce echivalează cu 7 grade MKS.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul propus pentru amplasarea obiectivului are ca vecinătăți terenuri agricole, strada Pod de Piatra f.nr.

Structura și starea clădirilor sunt specificate în planșa nr.1.

3.4. CĂI DE COMUNICAȚIE

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal s-a trecut la realizarea unui studiu de circulație local pe amplasamentul stabilit, în zona străzii Pod de Piatra f.nr.

Scopul întocmirii studiului de circulație este acela de a prezenta situație actuală cu desfășurarea circulației autovehiculelor și pietonilor, trama stradală existentă în zonă, materialele din care sunt executate, numărul vehiculelor etalon autoturisme – oră – medie care tranzitează zona, semnalizare existentă.

Circulația, în cadrul zonei, se realizează prin drumul asfaltat existent, strada de categoria a IV –a cu profil de 8,00 m și 5,00 m.

3.4.1. Fundamentarea studiului

Studiul se fundamentează pe baza următoarelor:

- planul topografic – sc 1:500 – planșa nr. 1 cu situația existentă
- se constată că vehiculele au o frecvență discontinuă aleatorie, deplasarea se face nestingherită.

3.4.2. Concluzii privind situația existentă

Zona studiată învecinată cu strada Pod de Piatra f.nr. generează un potențial amplasament al unei microzone în plină transformare.

Accesul în zonă se realizează prin strada Pod de Piatra f.nr.

În momentul de față în zonă, circulația se desfășoară în mod normal pe strada Pod de Piatra f.nr.

În vederea realizării accesului la toate parcelele de teren din zonă, s-au creat mai multe căi de acces nemodernizate.

3.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

Conform avizelor obținute de la deținătorii de rețele în zona studiată, rezultă că spațiul studiat este echipat cu o gamă de rețele după cum urmează:

3.5.1. Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețele de apă.

3.5.2. Rețele de canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețele de apă.

3.5.3. Rețele de canalizare menajeră

Zona studiată dispune de rețele de apă.

3.5.4. Rețele de termoficare

Nu există rețea de termoficare în zonă.

3.5.5. Rețele de energie electrică

Perimetrul studiat este mărginit de linie electrificata aerian pentru LES 20 KV și 0,4 KV.

Zona conform avizului E-on Electrica are asigurată rezerva de putere în punctele de alimentare pe strada Pod de Piatra f. nr.

3.5.6. Rețele de gaze naturale

Zona studiată nu dispune de gaze naturale.

3.5.7. Rețele de telecomunicații

Beneficiarul de rețele a indicat că acestea sunt amplasate în afara perimetrului strict și există posibilitatea tehnică a racordării la rețea.

4. PROPUNERI

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Prin tema program s-a solicitat de către dl. ALEXANDRU TRAIAN – INVESTITOR inițierea unei documentații urbanistice pentru o suprafața totală de teren de cca. 5527,00 mp.

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Date care au stat la baza prezentului proiect

- Tema de proiectare;
- Studii topografice și geotehnice întocmite de S.C. TOP PROIECT S.R.L. Botoșani respectiv S.C. GEOFORAJ S.R.L. Botoșani;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism al municipiului Botoșani aprobat cu H.C.L.Botoșani nr. 180/1999, 418/2007, 245/2013.

4.2.1. Descrierea lucrărilor

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, viitoarele locuințele ce fac parte din categoria „C” și „D” trebui să respecte aliniamentul propus. Abaterea admisibilă de câteva grade nu poate răspunde de fiecare dată unor aliniamente impuse de clădirile învecinate.

4.2.2. Fluxul tehnologic și profilul de activitate

Nu este cazul.

4.2.3. Prezentarea obiectivului din punct de vedere constructiv și funcțional

Sistemul constructiv poate fi din zidărie portantă din cărămidă sau BCA cu stâlpi și grinzi din beton armat și centuri din beton armat.

4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform temei de proiectare, împreună cu beneficiarul investiției, în baza datelor de trafic se întocmește planșa nr. U02 intitulată “Reglementări urbanistice - zonificare”.

Situația fluxurilor de circulație, prezentată în planșa nr. U01, “Situația existentă - disfuncționalități” și datele privind traficul auto și pietonal de perspectivă din Planul Urbanistic General identifică existența a două tipuri de circulații.

4.3.1. Circulație pietonală

- de tranzit și de așteptare
- circulație pietonală a riveranilor

4.3.2. Circulație auto

- auto de tranzit
- auto generată de funcțiunile din zonă

4.4. REGIM JURIDIC, CIRCULAȚIA TERENURILOR

Delimitarea teritoriului de referință

Teren proprietate pers. fizice sau juridice Suprafață totală = 5527,00 mp.

4.5. REGIMUL DE ALINIERE

Se va face alinierea la 3,00 m pe latura de Est și de 5 m pentru terenul identificat prin N.C. / C.F. 52864 respectiv 11 m la limita de nord a parcelelor pentru terenul identificat prin N.C. / C.F. 58789.

4.5.1. Aliniamentele parcelei propuse

Parcelă - 5,00 m limită aliniament construcții alei propuse

4.5.2. Aliniamentele construcțiilor

Aliniament principal – retras cu 5 m pentru terenul/lotul nr. 1 identificat prin N.C. / C.F. 52864 respectiv 11 m pentru terenul/lotul 2 identificat prin N.C. / C.F. 58789 față de aliniamentul de nord al parcelei (conform reprezentăției grafice din planșa U02 – Reglementări urbanistice – zonificare).

Aliniament lateral retras – la 3,00 m față de limita de Est, Sud și Vest. Acest aliniament este valabil pentru ambele terenuri/loturi din partea de Nord (conform reprezentăției grafice din planșa U02 – Reglementări urbanistice – zonificare).

4.6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile descrise de beneficiar fiind de maxim 1 nivel.

Înălțimile maxime admise: înălțimea la cornișă – 5,00 m

înălțimea la coamă – 10,00 m

4.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

BILANȚ TERITORIAL

TEREN PROPRIETATE ALEXANDRU TRAIAN = 5527,00 mp

	Lotul 1 P.C. 401, P.C. 403, P.C. 394/11	Lotul 2 P.C. 401/15, P.C. 401/17, P.C. 399/25, P.C. 399/27, P.C. 394/25, P.C. 394/27	Total (Lot1+Lot2)	Pondere
Total teren (Parcela):	3442,0 mp	2085,0 mp	5527,0 mp	100%
Total teren intravilan	1234,0 mp	637,0 mp	1871,0 mp	100%
Total teren extravilan	2208,0 mp	1448,0 mp	3656,0 mp	100%
Suprafete construite	105,20 mp	105,20 mp	210,40 mp	-
Carosabil, parcaje	171,55 mp	174,00 mp	345,55 mp	14,3%
Trotuare si alei	66,39 mp	67,08 mp	133,47 mp	7,2%
Spatii verzi	890,86 mp	290,72 mp	1181,58 mp	78,5%

CUT_{pr. lot 1} = 0,17

POT_{pr. lot 1} = 8,00%

CUT_{pr. lot 2} = 0,32

POT_{pr. lot 2} = 16,51%

CUT_{max} = 1,00

POT_{max} = 35,00%

NR. MAXIM NIVELE: 2

H MAX. (COAMĂ) = 10,00 m

H MAX. (CORNIȘĂ) = 5,00 m

4.8. Protecția mediului

Prin organizarea zonei respective nu vor fi afectate elemente de bază ale mediului înconjurător, sol, apă, aer.

Se vor lua măsuri pentru scurgerea imediată a apelor provenite din torenți prin crearea de rigole.

Posibilitățile de amenajare vor crea de altfel un microclimat pozitiv pentru zona respectivă.

În cadrul loturilor se vor face plantații de pomi fructiferi și pomi ornamentali.

Zona respectiva nu prezintă factori de risc natural.

4.8.1. PLANTAȚII

Se recomandă completarea suprafețelor de spații verzi existente. Sugerăm plantații joase, decorative, de-a lungul traseelor în mișcare, plantații care, mai ales atunci când sunt situate în preajma formelor geometrice regulate ale arhitecturii urbane, asigură armonia artistică în peisaj.

4.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

4.9.1. Alimentarea cu apă

În prima etapă se face în sistem local din puțuri forate individuale sau în comun, urmând a se realiza o rețea nouă de alimentare cu apă care să se racordeze la rețeaua existentă.

4.9.2. Canalizare

Canalizarea se propune a fi în sistem individual, apele menajere și cele uzate fiind preluate de o stație de pompare care va deversa în stația de epurare a orașului.

Pentru apele pluviale provenite din ploi și torenți se vor crea rigole de scurgere.

4.9.3. Alimentarea cu căldură

Necesarul de căldură pentru încălzire și apă caldă menajeră se asigură prin surse proprii în cadrul zonei de gospodărire a amplasamentului.

4.9.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua din zonă pe baza unei documentații proprii întocmite de deținătorul rețelei.

5. CONCLUZII

Investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utilare a zonei.

Amplasamentul, situat în extravilanul municipiului Botoșani, pe ambele sensuri de parcurs va deveni cap de perspectivă din cele două direcții și va constitui o vecinătate agreabilă (din punct de vedere arhitectural) pentru construcțiile viitoare.

6. PROMOVAREA INVESTIȚIEI

Planul Urbanistic Zonal – împreună cu regulamentul aferent devin ca urmare a aprobării lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera CERTIFICATUL DE URBANISM și se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în P.U.Z. se va întocmi și se va prezenta la autorizare cu condiția respectării prevederilor legale privitor la:

- regimul avizării și autorizării lucrărilor de construcții (Legea nr. 50/1991) republicată;
- sistemul calității în construcții și al exigențelor privitor la asigurarea performanțelor esențiale (Legea nr. 10/1995).

Se admite recepția și punerea în funcțiune a obiectivului numai după încheierea tuturor lucrărilor de construcții și amenajări exterioare.

Studiul de fezabilitate, proiectul tehnic, caietele de sarcini, proiectul pentru autorizația de construire cât și detaliile de execuție se vor întocmi conform prevederilor Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743 / 69 / 1996.

Pe parcursul elaborării documentației, beneficiarul va obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

ÎNTOCMIT,
carh. Mihai Mihăilescu

P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Proiect Nr. 32/ 2014

Denumire: Introducerea unor porțiuni din teren de cca. 500,0 mp, respective 950,0 mp în intravilan și construire locuințe P+1E, Str. Pod de Piatră f.nr. mun. Botoșani

Amplasament: Extravilan - Str. Pod de Piatră f.nr., mun. Botoșani

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI

Investitor: ALEXANDRU TRAIAN

Sintezele studiilor de fundamentare, reprezintă extrase grafice sau scrise ale problemelor analizate anterior sau analizate concomitent cu elaborarea P.U.Z., menite să susțină propunerile urbanistice.

Studiile de fundamentare privesc stabilirea intravilanului și imobilelor, delimitarea zonelor protejate, stabilirea zonelor cu posibilități de autorizare a construirii, precum și a zonelor cu interdicții, obiectivele publice etc.

Memoriul general cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ a problemelor principale rezultate din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția municipiului, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor și a reglementărilor ce se impun pentru rezolvarea acestora.

Regulamentul Zonal de Urbanism explică și detaliază sub forma unor permisiuni și/sau restricții Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia.

Piesele desenate pe suport topografic la scara 1: 500 ilustrează în principal următoarele:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților rezultate pentru teritoriul din localitate.
- reglementări rezultate atât pentru teritoriu cât și pentru localitate, precum și stabilirea obiectivelor de utilitate publică.

Art. 3.

3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor într-o zonă din intravilanul municipiului Botoșani

3.2. Zonificarea funcțională este stabilită în funcții de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora în teritoriul studiat, de omologarea funcțională a parcelelor, de configurația naturală a terenului, de caracteristici geotehnice, precum și de caracterul de operaționalitate propus a se obține.

Cap. 2. Zonificarea funcțională

Art. 4. Unități și subunități funcționale

Art. 4.

4.1 Se identifică în cadrul zonei studiate 1 tip de activități principale, care împart teritoriul astfel:

- Teren pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare

Categoriile urbanistice menționate reprezintă suprafețe de teren delimitate în teritoriul studiat pe care se exercită servituți de diferite tipuri. Aceste servituți și transpun în condiții specifice pentru destinația terenurilor stabilită prin P.U.G. și pentru autorizarea construirii, în cadrul reglementărilor pentru subzonele funcționale ale R.L.U. aferent.

Cap. 3. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

Art. 5. Reguli privind stabilirea limitelor parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime, obligatorii, față de limitele laterale și posterioare, conform Codului Civil:

- 2,00 m – dacă sunt ferestre;
- 1,00 m – dacă nu sunt ferestre.

Art. 6. Reguli de amplasare a obiectivului

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism și conform legislației în vigoare.

Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);
 - Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:
 - o înscriere în regimul de aliniere existent;
 - o obținerea unor distanțe de protecție;
 - o obținerea lățimii minime a frontului la stradă în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Art. 7. Reguli cu privire la acces obligatorii

Accesul auto și cel pietonal se realizează pe stradă cu secțiune transversală care permite traficul de mare tonaj.

Lățime minimă impusă este de 3.50 metri pentru fiecare sens de mers.

Se vor asigura circulații auto și pietonale în interiorul parcelei, precum și locuri de parcare dimensionate corespunzător.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulației publice.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Obiectivele din zona studiată au posibilitate de racordare la utilitățile disponibile în zonă:

- LEA / LES 0,4 Kv (in functie de solutia impusa de EON)
- Romtelecom
- Canalizare
- Alimentare cu apă

Art. 9. Reguli de amplasare a spațiilor verzi

Se vor extinde spațiile verzi prin amenajarea unei suprafețe de cel puțin 20% din S.T.

Pe această suprafață se vor planta arbori cu rădăcină pivotantă și arbuști specii ornamentale.

Art. 10; 11. Reguli cu privire la procentul de ocupare al terenului și la regimul de înălțime

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) = max. 35,00 %

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) = max. 1,00

Suprafețele plantate din interiorul parcelei vor ocupa cel puțin 30% din S.T.

Regimul de înălțime obligatoriu al obiectivului propus nu va depăși:

- 5,00 m la cornișă
- 10,00 m la coamă

Regimul de înălțime al clădirilor din zonă a fost definit la maxim regim P+2E

Regimul de înălțime al utilajelor industriale – construcții înalte.

Art. 12. Interdicții

În zona care face obiectivul prezentului P.U.Z. + R.L.U. sunt interzise următoarele funcțiuni:

- construcții cu caracter special
- cai de comunicare feroviara si constructii aferente

Art. 13.

Racordarea la rețelele edilitare existente este obligatorie.

Art. 14.

Suprafețele plantate din interiorul parcelei vor fi de tip scuar, grădini sau plantații de aliniament și vor ocupa cel puțin 30% din S.T.

Art. 15

Coefficienți urbanistici de ocupare a terenului

$CUT_{max} = 1,00$ $POT_{max} = 35,00\%$

Art. 16.

Regimul de înălțime obligatoriu al obiectivelor propuse nu va depăși:

UTR1 :

NR. MAXIM NIVELE: 2 H MAX. = 10,00 m

Art. 17

În zona care face obiectivul prezentului P.U.Z. + R.L.U. nu sunt interzise următoarele funcțiuni:

- Locuințe și funcțiuni de tip urban

Cap. 4. Prevederi privind regimul juridic și circulația terenurilor subunităților funcționale

Art. 18

Art. 18.1 Teren proprietate pers. fizice sau juridice S.totală = 5527,00 mp

Art. 18.2 Regim aliniere amplasament

Art. 18.2.1 Aliniament principal – retras cu 5 m pentru terenul/lotul nr. 1 identificat prin N.C. / C.F. 52864 respectiv 11 m pentru terenul/lotul 2 identificat prin N.C. / C.F. 58789 față de aliniamentul de nord al parcelei (conform reprezentăției grafice din planșa U02 – Reglementări urbanistice – zonificare).

Art. 18.2.2 Aliniament lateral retras – la 3,00 m față de limitele de Est, Sud și Vest pentru lotul 1 și lotul 2. Aliniamentele de retragere sunt valabile pentru ambele terenuri/loturi (conform reprezentăției grafice din planșa U02 – Reglementări urbanistice – zonificare).

Proiectul nu poate fi reutilizat, multiplicat, înstrăinat fără acordul proiectantului. Nerespectarea acestui aliniat atrage sancțiuni utilizatorului (încălcarea dreptului de autor).

Întocmit,

C.arh. Mihăilescu Mihai