

Proiect nr. 461/2014

Plan urbanistic zonal

PUZ ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Beneficiar: **CENUȘĂ MIRCEA, CENUȘĂ VLAD VASILE, GAVRILAȘ DORU COSTEL**
Amplasament: **municipiul Botosani, județul SUCEAVA**

Faza : **P.U.Z.**

Proiectant : **SC ELMAS SRL - SUCEAVA**
sef proiect : **arh. E. Latis**
proiectare **arh. Eusebie Latiș**
ing. Ilie Moruz

2015

Borderou de piese scrise si desenate

Partea scrisa:

Pagina de titlu

Borderou

Memoriu de prezentare

Regulament local de urbanism aferent PUZ

Partea desenata

0 Plan de incadrare in zona

1. Situația existentă

2 Reglementari urbanistice - zonificare

3 Reglementari edilitare

4 Proprietatea asupra terenurilor

Întocmit

arh. E. Latiș

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea lucrării : P.U.Z. – ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
Amplasament: municipiul Botosani, jud. Botosani
Beneficiari : CENUȘĂ MIRCEA, CENUȘĂ VLAD VASILE, GAVRILAȘ DORU COSTEL
Proiectant general : S.C. ELMAS SRL Suceava, str. Dragoș Voda nr. 6
Nr. contract: 461 / 2014
Subproiectanti, colaboratori: P.F.A.CATANA CONSTANTIN
Data elaborării: 2014-2015

1.2. Obiectul lucrării

Principalele probleme urmarite in dezvoltarea prezentului PUZ sunt urmatoarele:

- organizarea arhitectural – urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții prevazute a se realiza in zona, și incadrarea lor intr-o soluție de ansamblu coerenta;
- transformarea și dezvoltarea urbanistica a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care sa faca posibila edificarea corecta a viitoarelor construcții, in armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale inconjuratoare;
- creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atragatoare și a unei imagini arhitecturale contemporana și interesanta;
- punerea in valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat;
- diversificarea funcțiunilor și creșterea gradului de dotare a zonei, amplificarea interesului pentru zona studiata;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitara pentru un ansamblu de cladiri ce va adaposti un ansamblu de locuințe individuale;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunile propuse;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zona;
- unitatea ansamblului;
- circulația juridica a terenurilor;
- aliniamente și alinieri impuse.

In conformitate cu prevederile art. 1 pct. 3) din H.G. 525 / 2006 actualizata, prezenta documentatie stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenjărilor aferente acestora. Dupa aprobare in conditiile legii, sunt necesare intocmirea proiectelor faza PTh + D.E. pentru obtinerea autorizarii

lucrarilor de construire a ansamblului de constructii ingineresti, corespunzatoare functiunilor solicitate de fiecare beneficiar in parter.

Solicitari ale temei program. Conform temei de proiectare se propune amplasarea unui ansamblu de locuinte pe un teren proprietate particulara situat pe strada Aleea Irisilor nr. 1 din municipiul Botosani, județul Botosani.

Elaborarea prezentului PUZ este determinata de intentia beneficiarilor de a construi prin reparcelarea acestor terenuri conform art. 1.8.8.pct. c. din R.L.U. Botosani.

Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei studiate: Amplasamentul propus prin acest proiect este situat in intravilanul municipiului Botosani și se incadreaza in prevederile P.U.G. „Botosani”.

1.3 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

✓ P.U.G. Botosani

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z

- Ridicari topografice in coordonate STEREO 70
- Studiu geotehnic intocmit de P.F.A. CATANA CONSTANTIN
- Documentații necesare pentru obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evolutia zonei. Zona studiata face parte din UTR 49 subzona LMu1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) conform prevederilor PUG Botosani. În vecinatatea terenului studiat sunt proprietati particulare cu locuinte de-a lungul strazii Aleea Irisilor (latura NE respectiv SV) precum si pe teritoriul aparținând comunei Curtesti (latura SV). Studiul geotehnic de specialitate intocmit specifica faptul ca, terenul studiat, nu este alunecator, fiind stabil din punct de vedere geomecanic, putându-se dezvolta ca o zona de locuinte.

Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evoluția orașului. Strada Aleea Irisilor, de pe care se va face accesul la terenul studiat, face parte din rețeaua stradala a municipiului Botosani. Parcelele de teren afectate de amplasarea și construcția obiectivelor propuse se afla in proprietatea lui CENUȘĂ MIRCEA, CENUȘĂ VLAD VASILE, GAVRILAȘ DORU COSTEL, folosința actuala a terenului fiind: teren de construcții (1500 mp) respectiv arabil (16000 mp). Beneficiarii CENUȘĂ MIRCEA, CENUȘĂ VLAD VASILE, GAVRILAȘ DORU COSTEL, intentioneaza dezvoltarea unei zone urbane locuibile formata din 15 parcele construibile pentru locuinte unifamiliale, a unei parcele de acces si a unei parcele de spatiu verde comun.

Potential de dezvoltare. Terenul studiat are o suprafata suficient de mare si un amplasament, fata de punctele cardinale, favorabil dezvoltarii unei zone de locuinte. Este situat in apropierea utilitatilor centralizate ale municipiului Botosani și intr-o zona a terenului fara alunecari de teren si / sau fara viituri date de ape de suprafata.

Din punct de vedere al sistematizării, terenul studiat poate fi dezvoltat și inclus în arhitectura urbanistică a municipiului Botosani, prin perimetre construibile cu clădiri de mică înălțime (maxim 10 m), situate pe ambele părți ale unei străzi de acces amplasate pe partea mediană a acestuia.

Zona are o vedere panoramică spre valea versantului sud-vest al municipiului Botosani, este relativ departe de zonele poluate ale localității și are o configurație aproximativ dreptunghiulară care permite o utilizare rațională și echilibrată a fondului funciar existent.

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru dezvoltarea urbanistică a municipiului Botosani.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul orașului. Zona studiată se află în intravilanul municipiului Botosani, în vecinătatea străzii Aleea Irisilor (vezi pl. A0).

Relationarea zonei cu localitatea. Teritoriul studiat are acces direct la strada Aleea Irisilor, o cale de acces cu suprafața carosabilă asfaltată, care face parte din rețeaua strădală a municipiului Botosani. Rețelele de utilități apă-canal-gaze centralizate se situează pe strada M. Kogalniceanu (în care defluează strada Aleea Irisilor) la cca 270 m distanță de limita NV a terenului studiat (cea dinspre strada Aleea Irisilor). Terenul studiat este traversat de o rețea electrică de medie tensiune și una de joasă tensiune aparținând sistemului centralizat al municipiului Botosani.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful. Municipiul **Botosani** este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga a văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul seii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulita), și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botosani. Teritoriul orașului propriu-zis are un caracter ușor alungit pe direcția nord-sud. Altitudinea medie a orașului este de 163 metri, nedepășind decât excepțional 200 metri, în partea vestică. Caracteristic acestei regiuni este relieful de dealuri joase sau câmpii deluroase, dezvoltate pe depozite monoclinale (ușor înclinate spre sud-est), cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii ca niște platouri și cu energie de relief redusă, în medie 30-40 metri. Zona studiată este așezată în zona colinară din partea sud-vest al municipiului, în vecinătatea străzii Aleea Irisilor, care defluează în strada M. Kogalniceanu.

Rețeaua hidrografică. Municipiul Botosani, este încadrat de două râuri principale: Sitna (principalul afluent al Jijiei - 65 km) și Dresleuca, un afluent al Sitnei. În apropierea orașului mai sunt câteva acumulări mari de apă (sub formă de lacuri) și mai multe acumulări mici (gen iazuri). Printre cele mari, sunt de menționate următoarele lacuri: Catamaresti, pe râul Sitna, în suprafața de 164 ha; Curtesti, pe râul Dresleuca, în suprafața de 39 ha; Dracsani, pe râul Sitna, în suprafața de 574 ha. Perimetrul cercetat se află în zona sud-vest de deal al municipiului Botosani, în vecinătatea străzii Aleea Irisilor. Pe amplasamentul studiat și în imediată vecinătate nu sunt prezente cursuri supraterane de apă. Nivelul pânzei de apă freatică nu a fost interceptat la adâncimi de 5 m față de cota terenului. Perimetrul studiat nu este afectat de inundații și/sau viituri ale apelor de suprafață / pluviale.

Clima este temperat - continentală, influențată puternic de masele de aer din estul continentului, fapt ce determină ca temperatura medie anuală să fie mai redusă decât în restul țării (8-9° C), cu precipitații variabile, cu ierni sarace în zăpadă, cu veri ce au regim scăzut de umezeală, cu vânturi predominante din nord - vest și sud - vest.

Condiții geotehnice. Municipiul Botosani este situat pe Platforma Moldovenească, a cărei fundament este format din roci cristaline, migmatice și roci eruptive, ce alcătuiesc un soclu rigid care a suferit o serie de mișcări epirogenetice. La coborâre și ridicare, de-a lungul erelor geologice, au avut loc mai multe transgresiuni și regresii masive. Soclul platformei are vârsta precambriană, fiind unul dintre primele uscatări ale Europei. El este cutat și metamorfozat în proterozoicul mediu. Terenul de fundare din zona studiată este format dintr-un complex argilo-prafos macroporic galben-vârtos cu presiunea de calcul $P_{conv}/2$, 160 kPa. Zona are o pantă de 2°- 15° pe direcția est-vest. Este o zonă cu echilibru natural stabil, fără alunecări, pe care există o serie de construcții și anume:

- clădire nivel parter;
- stâlpi de metal pentru linia electrică de medie tensiune;
- stâlpi de beton pentru linia electrică de joasă tensiune.

De-a lungul străzii Aleea Irisilor, în avalul pantei terenului studiat, sunt existente clădiri de locuințe nivel parter sau parter + mansardă.

Riscuri naturale. Municipiul Botosani, din punct de vedere al unităților de relief este amplasată în depresiunea Dorohoi-Botosani. Municipiul Botosani este situat la cca 20 km V față de fractura crustală care trece pe lângă localitățile Ibanesti-Borzesti-Todireni. Din această structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă 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, (Atanasiu le numește "cutremure moldavice"). Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botosani - (Curtești), Dorohoi, se clasează între cutremurele care și-au focarele pe linii ale Platformei Podolice.

Din datele seismologice din zona Atanasiu (1961) ajunge la concluzia că în cadrul cutremurelor moldavice zguduirile nu depășesc gr.4 la Botosani.

Terenul studiat este stabil fiind acoperit cu vegetație ierboasă, arbuști și arbori. Nu sunt constatate alunecări de teren sau fisuri nici în zona construită nici în celelalte zone ale amplasamentului.

Zona nu este afectată de inundații sau de neomogenități geologice.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona municipiului Botosani, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054- 77 este de 1,05 - 1,10 m.

Din punct de vedere seismic, în conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona este amplasată în perimetrul cu IMR-225 ani, $a_g = 0,20 g$; $T_c = 0,7$ sec

2.4. Circulația

Circulația auto în zona studiată se face de pe strada principală M. Kogalniceanu (asfalt) și pe strada Aleea Irisilor (asfalt) cu acces direct la terenul studiat.

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei. Circulatia pe strada M. Kogalniceanu se desfasoara pe doua benzi, in bune conditii. Strada Aleea Irisilor are o latime de 5 m si este asfaltata. Circulatia pe aceasta strada este in ambele sensuri, cu restrictie de viteza pentru toate vehiculele si prioritate de acces pentru autovehiculele care se deplaseaza in actiuni de interventie sau in misiuni care impun urgenta (salvare, politie, jandarmerie, ISU etc.).

Nu se poate pune problema realizarii unui traseu de transport in comun pe strada Aleea Irisilor decât in masura in care riveranii strazii sunt de acord cu cedarea de teren pentru largirea acesteia.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul care face obiectul PUZ este ocupat de urmatoarele functiuni:

- Zona teren particular (viitorul amplasament al obiectivelor propuse)

ZONE FUNCȚIONALE	ha	%
Zona aferenta parcelelor obiectivului propus (teren particular) din care:	1,75	100,00
- teren de constructii	0.15	8.57
- teren arabil	1.60	91,43
TOTAL	1,750	100,00

Din punct de vedere cadastral, suprafata de teren studiata este alcatuita dintr-un trup de teren proprietatea cetatenilor CENUȘĂ MIRCEA, CENUȘĂ VLAD VASILE, GAVRILAȘ DORU COSTEL in cota indiviza de 1/3 fiecare și anume p.f. 59200, teren agricol, S = 17 500 mp (intravilan).

FOND CONSTRUIT ȘI OCUPAREA TERENURILOR. Folosinta actuala a terenului este „curti constructii” pe o portiune de 1500 mp si „arabil” in rest (16000 mp). La data intocmirii PUZ-ului terenul este acoperit de vegetatie ierboasa, arbusti si arbori (nuci, salcâmi). Pe terenul „curti constructii” in suprafata de 1500 mp este realizata o cladire nivel parter in suprafata construita de 80 mp, având POT = 0.46% respectiv CUT = 0.005.

Terenul studiat face parte din UTR nr. 49, Lmu1 – subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare, in care sunt specificati urmatoorii indicatori:

- POT = max 35%;
- CUT max 1,00;
- suprafata parcela construabila = minim 200 mp;
- dimensiuni obligatorii parcela construabila = latime minima 9 m, adâncime minima 12 m;
- regim de inaltime = maxim 10 m;
- aliniament parcela construabila =
 - stradal – aleea Irisilor;
 - lateral – proprietati private Anghelache, Spanache, teritoriul comunei Curtesti;
 - posterior – teritoriul comunei Curtesti.
- alinierea constructiilor = stradal – se va reglementa prin PUZ si RLU Botosani existent;
- retrageri obligatorii = stradal – se va reglementa prin PUZ si RLU Botosani existent;;
 - lateral - se va reglementa prin PUZ si RLU Botosani existent;

posterior - se va reglementa prin PUZ si RLU Botosani existent;

- Accese = carosabile - se va reglementa prin PUZ si RLU Botosani existent;
pietonale - se va reglementa prin PUZ si RLU Botosani existent;
parcaje – in interiorul parcelei, conform art. 7.3.1.4 si art. 7.3.1.25 din RLU Botosani existent.

Pe teritoriul studiat exista doi stâlpi de linie electrica aeriana de joasa tensiune iar terenul este traversat de o linie aeriana de medie tensiune si de una de joasa tensiune (vezi plansele anexate).

Cladirea existenta este racordata la retelele centralizate de apa si energie electrica din zona.

În zona sunt asigurate serviciile de ridicare a gunoiului si de acces la circulatia stradala.

În zona nu sunt spatii verzi publice.

Terenul studiat precum si cele din vecinatate nu sunt afectate de existenta unor riscuri naturale sau antropice.

În limita distantei de 500 m de jur imprejurul zonei studiate nu sunt monumente, situri de patrimoniu sau rezervatii de orice fel.

În vecinatati si / sau pe terenul studiat nu sunt unitati care pun probleme de mediu.

Accesul la utilitati se poate face pe teritoriu public.

Disfunctionalitati. Distanța de 270 m fata de retelele centralizate de apa-canal-gaze ale municipiului Botosani.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei

2.6.1. Cursuri de apa. Perimetrul studiat nu se invecineaza cu albiile minore sau majore ale vreunui curs de apa.

Zona nu este inundabila și este stabila.

2.6.2. Alimentare cu apa

În vecinatatea zonei de amplasament studiată (str. M. Kogalniceanu) exista conducte de alimentare cu apa potabila aparținând S.C. NOVA APASERV S.A. Botosani, care alimenteaza construcțiile existente din vecinatate.

2.6.3. Canalizare

Cladirile existente de pe strada aleea Irisilor nu sunt racordate la rețeaua de canalizare centralizata a municipiului existenta pe strada M. Kogalniceanu.

2.6.4. Instalații de incalzire – gaze naturale:

În zona de amplasament studiată nu sunt existente conducte sau rețele de conducte subterane / aeriene de gaze naturale aparținând sistemului centralizat al municipiului Botosani.

2.6.5. Instalații electrice

În zona, fara sa afecteze noile propuneri sunt urmatoarele inst. electrice:

- LEA de j.t. kV, stâlpii nr. 37 si 38, ce este alimentata de la centura 1 Botosani;
- LEA de m.t. ce este alimentata de la la centura 1 Botosani;

2.6.6. Instalații telefonice

Rețelele telefonice sunt aeriene de-a lungul strazii M. Kogalniceanu din vecinatate si nu afecteaza noile amplasamente.

2.7. Probleme de mediu. Probleme speciale legate de factorii de mediu nu se semnaleaza. Zona nu prezinta riscuri naturale si / sau antropice.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona studiata a municipiului Botosani este o zona rezidentiala pentru locuinte si functiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Terenul in studiu indeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

3.2. Prevederile P.U.G.

P.U.G. – ul municipiului Botosani nu prevede in zona studiata amplasamentul obiectivului propus.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren relativ propice funcțiunii de locuinte si functiuni complementare. Terenul este stabil, fara alunecari, neinundabil si are posibilitate de cai de acces proprii care vor defluea in strada Aleea Irisilor.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația auto ce va deservi obiectivul propus se va face direct din strada Aleea Irisilor, printr-o strada cu doua sensuri astfel incat sa deserveasca zona in condiții optime si sa asigure posibilitatea de acces a autospecialelor de stins incendii.

Pentru accesul din aleea Irisilor se va proiecta o strada cu doua sensuri, cu trotuar pe o parte si cu sens giratoriu la capat pentru intoarcerea autovehiculelor. Strada va avea o latime totala de 9,2 m fiind formata din:

- suprafata carosabila din balast având $2 \times 3,5 = 7$ m latime;
- trotuar din dale de beton pe strat de nisip având 1 m latime;
- zona verde de 0,6 m de o parte si de alta pâna in gardurile limita proprietate ale loturilor, $2 \times 0,6 = 1,2$ m latime.

D.p.d.v. juridic strada va fi identica cu lotul nr. 17, fiind incadrata in categoria „drumurilor private ale persoanelor fizice”, proprietar tabular urmand a fi toti proprietarii actuali si / sau viitori ai celorlate 16 loturi.

Stabilirea exacta a lotului nr. 17 se va face cadastral, de o unitate de profil autorizata, numai dupa intocmirea unei documentatii pentru proiectarea drumului, faza PTh + D.E.

Strada va fi de categoria IV – de folosinta locala care asigura accesul la locuinte din zonele cu trafic foarte redus. Se interzice circulatia mijloacelor de transport in comun.

3.5. Zonificarea funcționala. Reglementari. Bilanț teritorial. Indici urbanistici

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Za - ZONA AFERENTĂ ANSAMBLULUI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE din care subzone:

Za1 - ZONA AMPLASARE LOCUINȚE

Zac – ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav – ZONE VERZI AMENAJATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	ha	%	ha	%
Za - Zona studiată din care:	1,750	100,00	1,750	100,00
Zal - zona aferentă locuințelor	0,008	0,46%	0,195	11,14%
Zac - zona circulație carosabilă, pietonală și parcaje	-	-	0,540	30,86%
Zav - zone verzi amenajate	1,742	99,54%	1,015	58,00%

Amplasarea construcțiilor în parcela se va realiza astfel încât să nu permită propagarea incendiilor către vecinătăți.

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

INTERDICȚII CONFORM RLU BOTOȘANI

- suprafața parcela construibilă = minim 200 mp;
- dimensiuni obligatorii parcela construibilă = lățime minimă 9 m, adâncime minimă 12 m;
- regim de înălțime = maxim 10 m;
- aliniament parcela construibilă =
 - stradal – aleea Irisilor și strada propusă;
 - lateral – proprietăți private Anghelache, Spanache, teritoriul comunei Curtești;
 - posterior – teritoriul comunei Curtești;
- alinierea construcțiilor = stradal;
- retrageri obligatorii = stradal – minim 3.5 m față de limita de proprietate;
 - lateral - minim ½ din înălțimea clădirii față de limita parcelei;
 - posterior - se va reglementa prin PUZ și RLU Botoșani existent;
- Accese =
 - carosabile – strada carosabilă cu sens ;
 - pietonale - se va reglementa prin PUZ și RLU Botoșani existent;
 - parcaje – în interiorul parcelei, conform art. 7.3.1.4 și art. 7.3.1.25 din RLU Botoșani existent.

INDICI URBANISTICI

P.O.T. = max. 20%

C.U.T. = max. 0,45

Acești indici s-au raportat la suprafața aferentă obiectivelor propuse: 1,75 ha.

LOTIZARE. Suprafața terenului studiat va fi lotizat după cum urmează, cu următorii indicatori urbanistici:

Lot nr.	Suprafața (mp)	Dimensiuni (m)		funcțiune	Clădire propusă			Indicatori	
		lățime	adâncime		nivel	Ac (mp)	Ad (mp)	CUT	POT
1	804	20	141	locuințe	P	81	81	10.07%	0.10
2	800	76	27 / 52		D+P+M	133,5	337,5	17.25%	0.43
3	1000	75	52 / 52		D+P+M	133,5	337,5	13.80%	0.34
4	814	64	52 / 49		D+P+M	133,5	337,5	16.95%	0.42
5	814	69	49 / 46		D+P+M	133,5	337,5	16.95%	0.42
6	813	72	46 / 44		D+P+M	133,5	337,5	16.97%	0.42
7	855	83	44 / 41		D+P+M	133,5	337,5	16.14%	0.40
8	855	85	41 / 48		D+P+M	133,5	337,5	16.14%	0.40
9	855	60	55 / 58		D+P+M	133,5	337,5	16.14%	0.40
10	1025	82	49 / 55		D+P+M	133,5	337,5	13.46%	0.33

11	1025	106	49 / 43	locuinte	D+P+M	133,5	337,5	13.46%	0.33
12	1025	89	43 / 48		D+P+M	133,5	337,5	13.46%	0.33
13	1025	84	48 / 51		D+P+M	133,5	337,5	13.46%	0.33
14	1025	76	51 / 56		D+P+M	133,5	337,5	13.46%	0.33
15	1025	73	56 / 67		D+P+M	133,5	337,5	13.46%	0.33
16	410	93	11 / 40	spatiu verde	-	-	-	-	-
17	3330	18	347	strada	-	-	-		
TOTAL (mp)	17500	-	-	-	-	1950	4805	11.14%	0.27

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Cursuri de apa: Nu este cazul.

3.6.2. Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa se propune a se face prin extinderea conductei de distributie subterana existenta in apropiere (OL Dn 100 mm pe strada M. Kogalniceanu, operator zonal s.c. APA NOVASERV S.A. Botosani), cu o conducta din polietilena Dn 100 mm amplasata subteran, sub adâncimea de inghet, de-a lungul strazii Aleea Irisilor si a strazii nou propuse, in lungime totala de 600 m. Pe traseul conductei de racord se vor monta in dreptul fiecarei cladiri in parte, câte un camin apometru si bransamentul individual.

Combaterea incendiilor din exterior $q_{ie} = 5$ l/s se va realiza prin amplasarea unor hidranti subterani de-a lungul traseului conductei de distributie propusa, la distante interax de maxim 100 m, conform normelor in vigoare (NP133-2013 respectiv P138/2-2013) si avizelor operatorului de apa din zona si a ISU Botosani.

În conformitate cu Breviarul de calcul anexat, necesarul de apa al obiectivului este:

$$\begin{aligned}
 Q_{zi\ med} &= 7,20 & mc/zi &= 0,08 & l/sec \\
 Q_{zi\ max} &= 10,98 & mc/zi &= 0,13 & l/sec \\
 Q_{orar\ max} &= 0,59 & mc/h &= 0,17 & l/sec
 \end{aligned}$$

Dimensionarea si detaliile constructive ale alimentarii cu apa precum si amplasarea exacta a hidrantilor exteriori pentru stingerea incendiilor vor fi stabilite la faza Pth a documentatiilor.

3.6.3. Canalizare menajera:

Apele uzate care vor proveni din locuinte vor fi ape cu caracter menajer. Terenul de amplasament are o panta descendenta dinspre strada Aleea Irisilor cu o diferenta de nivel intre punctele extreme de cca 14 m.

Soluția propusa pentru canalizare este racordarea la rețeaua centralizata de canalizare a municipiului Botosani aflata in apropiere, prin executia unui sistem comun de conducte subterane PVC SN4, pentru colectare gravitationala cu lungimea de 280 m, intr-un bazin colector subteran amplasat la partea de jos a strazii nou infiintate si pomparea apelor uzate colectate printr-o conducta subterana din PVC PN 10 Dn 200 mm in lungime de 570 m pâna intr-un camin al canalizarii existente de pe strada M. Kogalniceanu aparținând sistemului centralizat de canalizare a municipiului Botosani.

Restitutii ape uzate, conform breviar de calcul:

Qu zi med =	7,20	mc/zi =	0,08 l/sec
Qu zi max=	10,98	mc/zi =	0,13 l/sec
Qu orar max=	0,59	mc/h =	0,17 l/sec

Apele uzate menajere evacuate la rețeaua de canalizare vor respecta indicatorii de calitate menționați în normativul NTPA 002/2002 modificat și completat de HG 352/2005:

- pH 6.5-8.5
- Materii în suspensie <350mg/dmc
- CBO₅ <300mg/dmc
- CCO-Cr <500mg/dmc
- Substanțe extractibile < 30mg/dmc
- Detergenți sintetici < 25mg/dmc

Coloanele de canalizare menajere se conectează la o rețea de colectoare PVC SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și cămine de canalizare. Coloanele de canalizare menajere se conectează la colectoare ce se conectează la căminele propuse prin conducte de polipropilenă DN 75 mm pentru coloanele de la bucatării și DN 110 mm pentru coloanele de la baie, la o adâncime de minim 1.2 m. Apele menajere colectate de la bucatării vor fi trecute prin separatoare de grăsimi montate sub chiuvetă. Se vor utiliza cămine din polietilenă de înaltă densitate, prefabricate, cu diametrul de 800 mm, cu capac de beton prefabricat și ramă și capac fontă carosabil. Dimensionarea și detaliile constructive vor fi stabilite la faza Pth a documentațiilor.

3.6.4. Canalizare pluvială: Apele pluviale de pe suprafețele impermeabile ale învelitorilor sunt convențional „curate” urmând a se colecta prin jgheburii și burlane și evacua la terenul natural.

3.6.5. Instalații de încălzire – gaze naturale: Nu este cazul.

3.6.6. Instalații electrice: Alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori se va efectua din rețeaua electrică existentă în zonă.

3.6.7. Telefonizare: Nu este cazul.

3.7. Protecția mediului

Activitatea propusă are drept scop realizarea unui ansamblu de locuințe unifamiliale. O analiză sumară de evaluare a impactului asupra mediului se poate face luând în considerare următorii factori poluatori:

a) Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului: Nu este cazul.

b) Emisii de poluanți în apă și protecția calității apei. Nu este cazul.

c) Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nu este cazul.

Fiecare din cele 15 loturi de locuințe unifamiliale va cuprinde câte un punct de colectare a deșeurilor, amplasat pe câte o platformă de beton armat de 4 mp racordată la canalizarea menajere, pe care se va amplasa pubele de gunoier menajere. Dimensionarea și detaliile constructive vor fi stabilite la faza Pth a documentațiilor.

3.8. Obiective de utilitate publica

- Tipuri de proprietate asupra terenurilor: PROPRIETATE PUBLICĂ

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CĂI DE COMUNICAȚIE: - strada Mihail Kogalniceanu - 2 benzi (asfalt);
 - strada Aleea Irisilor - 2 benzi (asfalt);
 - strada acces - 2 benzi (balast stabilizat).

INFRASTRUCTURA MAJORĂ

- rețele electrice, de apa si de canalizare menajera.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile din prezenta documentație vor fi însoțite de alte studii și proiecte, după cum urmează: Documentații în faza DTAC.

Toate costurile lucrurilor de proiectare și execuție a lucrurilor de racordare a utilitatilor tehnico-edilitare la sistemele centralizate ale municipiului Botosani, a infrastructurii de acces din strada Aleea Irisilor și a celor de construcții-montaj a viitoarelor amenajari vor fi suportate de investitori privati.

ȘEF PROIECT

arh. E. Latiș

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"PUZ ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"
ÎN MUNICIPIUL BOTOȘANI, JUDEȚUL BOTOȘANI"**

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism nr. 432 din 01.07.2014 elaborat de Primăria municipiului Botoșani, pe teritoriul caruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U. stau :

- Regulamentul general de urbanism aprobat al municipiului Botoșani.
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG municipiu Botoșani prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cit și în extravilan. În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona de sud-est teritoriului administrativ a municipiului Botoșani. Zona studiată se află în intravilan în zona .

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

ART.1 Terenuri agricole în extravilan (nu este cazul)

ART.2 Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în PUG și în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.3 Resurse de apă . În cadrul documentației PUZ zona studiată se află în afara zonei de protecție a cursurilor de apă conform prevederilor Legii 107/1996 actualizată.

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

ART.1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale cabloșilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

ART.2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ART.3 Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea executării construcțiilor care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați, care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor 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.

ART.4 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

ART.5 Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona aferentă obiectivelor propuse, valorile stabilite pentru procentul de ocupare al terenului (POT) sunt : POT max = 35% și CUT max = 1. Aceste valori se pot modifica odată cu întocmirea documentației faza PTh, ce va precedea documentația PUZ.

ART.6 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

CAP. III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

A. Reguli de amplasare și de retragere minime obligatorii

ART. 1.Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice, telecomunicații și infrastructuri.

ART.2 Amplasarea față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public. Zona aferentă obiectivelor propuse (Za) face parte din UTR49 subunitatea LMu1 – subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, pentru care, în RLU al PUG-ului municipiului Botosani există o serie de impuneri ale aliniamentelor care vor fi respectate și în prezentul PUZ, după cum urmează:

- aliniament parcela: - frontonul principal la strada (Aleea Irisilor sau strada propusă)
- lateral, proprietăți particulare
- posterior, proprietăți particulare

ART.3 Amplasarea față de limite

Amplasarea construcțiilor față de limite se va face ținând cont de prevederile Codului Civil și de Reglementările urbanistice din PUG respectiv:

- alinierea frontală la strada (Aleea Irisilor sau strada propusă), la distanță de minim 3,5 m față de limita de proprietate;

- alinierea laterală, la distanță de minim 5 m față de limita de proprietate;

- alinierea posterioară, la distanță de minim 5 m față de limita de proprietate;

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent.

B. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.1 Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele se va face indirect, prin intermediul parcelei nr. 17, pe care se va realiza o stradă cu două sensuri de circulație, de 7 m lățime și sens giratoriu la capăt pentru întoarcere, racordată la strada Aleea Irisilor.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de construire a străzii de acces, de către investitorii interesați.

ART.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale pentru zona obiectivelor propuse din parcela nr. 17, prin realizarea unui trotuar pe o parte a străzii de 1 m lățime.

C. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare existente pe strada M. Kogalniceanu și Aleea Irisilor.

ART.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a orașului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului sau orașului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

D. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART.1 Parcelarea

Pentru zona aferentă obiectivelor propuse (Za) identificarea terenului disponibil pe care se va amplasa obiectivul a făcut obiectul unei operațiuni de identificare cadastrală. Informațiile cadastrale s-au obținut prin consultarea proprietarilor de terenuri din zona studiată.

ART.2 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor este determinat de funcțiunea construcțiilor și va fi de parter sau parter + un etaj dar cu înălțimea maximă de 10 m măsurată de la terenul sistematizat la coama construcției.

E. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejuriri

ART.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliilor județene conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Realizarea construcțiilor cu funcțiunea de parcare / garare este condiționată de integrarea corectă în spațiul urban. Este permisă asocierea, în aceeași clădire, a funcțiunii de parcare / garare, cu alte funcțiuni compatibile.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform normativului P132/93 corelat cu normativele și reglementările privind locuințele.

ART.2 Spații verzi și plantate

În zona sunt prevazute spații verzi corespunzătoare. Procentul ocupării cu spații verzi va fi de minim 10% din suprafața terenului fiecărei parcele în parte.

ART.3 Imprejmuiri

Realizarea împrejmuirii pe toate limitele parcelei va respecta prevederile Codului Civil Român și ale normativelor de rezistență a construcțiilor. Condițiile referitoare la materiale și la forma împrejmuirilor vor fi prezentate în Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcțiilor (DTAC).

CAP. IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale :

Za - ZONA STUDIATĂ din care subzone:

Zal - ZONA AFERENTĂ LOCUINTELOR

Zac - ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE

Zav - ZONE VERZI AMENAJATE

CAP. V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prevederile pentru unitățile și subunitățile funcționale propuse la cap. V sunt :

Zona prevăzută pentru amplasamentul obiectivului propus este delimitată:

- la nord domeniu public (strada Aleea Irisilor);
- la sud domeniu privat (teritoriu comuna Curtești);
- la est domeniu privat (Anghelache Ionela – Camelia).
- la vest domeniu privat (Sparnache Ioan și teritoriu comuna Curtești).

Suprafața parcelei studiate este de 1,75 ha, domeniu privat al beneficiarilor CENUȘĂ MIRCEA, CENUȘĂ VLAD VASILE, GAVRILAȘ DORU COSTEL.

Regimul de aliniere – 5 m din axul străzii Aleea Irisilor.

Regimul de înălțime al construcțiilor – P sau P+E dar maxim 10 m măsurati de la nivelul terenului sistematizat la coama.

Indicii de utilizare a terenului POT și CUT s-au stabilit și raportat la suprafața de 1,75 ha și anume:

Existent conf. PUG:	P.O.T. = max. 35%	Propus:	P.O.T. = 11,14%
	C.U.T. = max. 1,00		C.U.T. = 0,334

CONSTRUCȚII EXISTENTE : Locuința nivel parter la dresa str. Aleea Irisilor nr. 11.

PROPUNERI

Zona cuprinde reparcelarea suprafeței de teren pentru realizarea a 15 parcele necesare amplasării unui ansamblu de locuințe unifamiliale, 1 parcelă spațiu verde și 1 parcelă pentru strada de acces racordată la strada Aleea Irisilor.

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENULUI:

Din punct de vedere cadastral, suprafața de teren studiată în suprafața de 17500 mp este domeniu particular situat în intravilan.

Date de recunoaștere : Zona este amplasată în UTR 49 subzona Lmu1 din cadrul intravilanului municipiului Botosani, în vecinătatea străzii Irisilor. Terenul este liber de sarcini.

Construcții existente : Locuința de la nr. 11 proprietate particulară.

CONCLUZII

Obiectivul propus poate fi îndeplinit și se integrează în prevederile HG 525 – Regulamentul General de Urbanism, în prevederile R.L.U.B. și îndeplinește restricțiile și condițiile zonei.

CAP. VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată va rămâne inclusă în UTR 49 subzona LMu1 stabilită de R.L.U. al municipiului Botosani.

ÎNTOCMIT,
arh. Eusebie Latiș