



Alexandru Ienceanu nr.5, Suceava 720071 office@defrumu.com

Denumire lucrare: **P.U.Z. – PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

Faza: P.U.Z.

Amplasament: Mun. Botoșani, Str. I. C. Brătianu, nr. f.n.

Beneficiar: JABA IOAN- SEBASTIAN

Proiectant general: DE FRUMU srl

Nr. pr. : 15/2017

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- PUZ- **PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

Beneficiar:

Jaba Ioan-Sebastian

Proiectant:

- SC DE FRUMU – birou de proiectare SRL

Director: - arh. Sebastian Adamovici

Întocmit: - arh. Sebastian Adamovici

Verificat : - consultant urbanism : arh. Tulbure Mihai

A.1.2. - DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarului, **Jaba Ioan-Sebastian**, de a-și folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea **PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**, se întocmește prezenta documentație de urbanism de tip PLAN URBANISTIC ZONAL pentru analiza de amplasament și corecta reglementare a propunerii făcute din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu;
- stabilirea condițiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care să asigure o corectă amplasare;
- stabilirea imaginii configurativ-spațiale a propunerii.

A.1.3. - OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu R.G.U-P.U.G. și Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, completată și modificată prin Legea 453/2001 și a OGR 5/2002 să stabilească parametrii urbanistici pentru parcelării terenului și construirea locuințelor individuale.

A.1.4. - ÎNCADRARE IN LOCALITATE (PL 0.1)

Amplasamentul vizat se afla în MUNICIPIUL BOTOȘANI, JUDEȚUL BOTOȘANI.

- a NV: drum de exploatare agricolă (DE);
- la V, SV: proprietate privată Ifrim Lucia, Hanciuc Maria;
- la S: drumul național DN29;
- la NE, E: proprietate privată Glasberg Simon.

A.1.5. - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Amplasamentul în este cuprins in intravilanul aprobat al localității, cf. RLU, asociat **P.U.G. Botoșani, în U.T.R. nr. 57 (intrarea Ștefănești) în zona LM zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m).**

Zona studiată se află în partea de est a municipiului Botoșani.

A.1.6. - ANALIZĂ EXISTENT

Suprafața studiată pentru realizarea PUZ- PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE pe planurile topografice ale Serviciului de Cadastru al P.M.F, la scara 1:500, este de

SPUZ analizată = 1,23 ha.

Suprafața de teren care a generat documentația are o suprafață de:

S PUZ/ S reglementată prin PUZ = 1,23 ha (cf.rid. topografice puse la dispoziție de către beneficiar).

A.1.7. REGLEMENTĂRI

Za – ZONA AFERENTĂ ANSAMBLULUI DE LOCUINȚE COLECTIVE din care subzone:

Zal – ZONA AMPLASARE LOCUINȚE;

Zac – ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE;

Zav – ZONE VERZI.

Utilizare funcțională

Art. 1 – Utilizări admise

Zal

Zona edificabilă: Funcțiunile admise sunt locuințele colective, P+2. Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) propus, creează cadrul pentru proiecte și activități viitoare, terenul studiat aflându-se într-o zonă favorabilă dezvoltării construirii de locuințe.

Zona de spații verzi semipublice: sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

spații plantate;

circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

Zac – sunt admise căi de comunicație rutieră;

- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje.

Zav - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

spații plantate;

circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări

Zac - să respecte în intravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la clădiri, în funcție de categoria acestuia:

- drum de importanță locală: 9 m;
- drum național: 20m.

Zav - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Art. 3 – Utilizări interzise

Zal - Funcțiunile interzise sunt:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobazele și stațiile de întreținere auto;
- stații vânzare carburanți și gaz lichefiat;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Zac - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară;
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

Zav - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Zal - Caracteristicile parcelei construibile:

- suprafața minimă 1000,0 mp;
- front minim: 18 m;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie între 75 și 105 grade.

Zal- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minimum 1,00 metru;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

Zal - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu **5,00 metri**;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim **5,00 metri**.

Zal - Circulații și accese:

fiecare clădire are asigurat un acces pietonal de 1,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Zal - Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor se admite numai pe locurile de parcare, deci în afara circulațiilor publice.

Zal - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi P+2 (10,00 metri în total).

Zal - Aspectul exterior al clădirilor:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Zal - Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (indicatori urbanistici)

Zal - Procent maxim de ocupare a terenului (**POT**) = 35%

Zal - Coeficient maxim de utilizare a terenului (**CUT**) = 1

POT propus = 22,45%

CUT propus = 0,67

Întocmit,
Arh. Sebastian Adamovici

Verificat,
Consultant Urbanism Arh. Tulbure Mihai