

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.1
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

PLAN URBANISTIC DE ZONĂ

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ**

MEMORIUL GENERAL

Beneficiar: **S.C. LYK SRL**

Proiectant: **S.C. LEO PROIECT S.R.L. Botoșani**

Proiect nr. **082012**

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.2
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:
SC LEO PROIECT SRL

Coordonator proiect:
Arh. urb. Mihai TULBURE

Proiectant:
Arh. urb. Monica BACINSCHI

Proiectant rețele edilitare:
Ing. urb. Dan BACINSCHI

Ridicare topografică: Top. Eduard TELISCĂ

Studiu geotehnic: SC DRINCON SRL Botoșani

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.3
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

BORDEROUL

I. PIESELE SCRISE

- **FOAIE DE CAPĂT**
- **LISTA DE RESPONSABILITĂȚI**
- **MEMORIUL GENERAL:**

II. PIESELE DESENATE

A1-ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

A2-ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

A3-REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A4-REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

A5-REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI OBIECTIVE PUBLICE

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.4
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentatiei

Denumire Proiect : **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN S= 6.116 mp și -CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ, (BIROURI, SERVICE AUTO, DEPOZITARE PIESE AUTO)**

Faza Proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL - MEMORIUL GENERAL
Amplasament: str. POD DE PIATRĂ NR.106-108, Cartier OBOR,
Identificat cu: CF. 59358, UTR-59

Beneficiar: sc LYK srl

Adresa beneficiar: Botoșani, Al. Dimitrie NEGREANU nr.6, Bloc F3, Sc. C, et. 4
ap18

Proiectant general : sc LEO PROIECT srl

Tel mobil: 0745 123 153

Nr. Proiect : 08/2012

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentatie se întocmește la solicitarea beneficiarului **SC LYK SRL Botoșani**, ca urmare a conditiei impuse prin C.U. preliminar Nr. 851 din 27.12.2012, legat de realizarea unui plan urbanistic zonal, in vederea introducerii în intravilan a unei porțiuni de teren de 6.116,00 mp si amplasarii de constructii industriale si functiuni complementare pe PARCELA DE teren inregistrată în C.F. Numarul 59358 Mun. Botoșani, parcelă în suprafață de **7 542 mp**.

Studiul cuprinde atât parcela proprietate a beneficiarei cât si cote părți din suprafețe invecinate.

Documentatia se întocmeste în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism.

Deasemenea s-a avut în vedere reglementarea tehnica – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000 si prevederile PUG Botoșani, Regulament Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.

În cadrul P.U.G. - Municipiul Botosani, Regulamentul local de urbanism a prevazut **UTR 59** ca zonă LMU- zonă predominantă de locuire cu locuințe de tip urban și a instituit o interdicție temporară de construire, până la studierea si reglementarea printr-un PUZ.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, a coeficientului de utilizare al terenului (CUT) si retragerii cladirilor fata de aliniament, oferă soluții problemelor de ordin funcțional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul prezent are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Introducerea în intravilan a **6.116,00 mp** teren, din parcela cu NC 59358,

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.5
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

proprietate privată a SC LYK srl, teren având destinația prezentă de pășune, (TAG).

- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere atât caracterul obiectivelor propuse cât și folosirea optimă a terenurilor.
- Modificarea funcționalității zonei, în zonă **I-zonă unități industriale**, subzonă I2-în care sunt permise utilizările de depozitare și transport, combinată cu subzonele funcționale LMu-locuire urbană și IS-instituții publice și servicii.
- Amenajarea urbanistică a zonei considerate.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajările și dotările zonelor limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, stație de epurare, sistem de încălzire, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz natural.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

1.3 Surse de documentare

- P.U.G. Municipiul Botoșani - 1999
- P.U.Z. invecinat avizat cu HCL Botoșani 418/18.09.2007
- P.U.Z. invecinat, str. Pușkin f.n., stadiu: înaintat spre aprobare Consiliului Local.
- Certificat de Urbanism nr 851/27.12.2012
- Studiu Geotehnic SC Drincon srl Botoșani
- Plan topografic întocmit în vederea realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.
- Situația reală de pe teren

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Zona luată în studiu are suprafața totală de **7 542,00 mp**, fiind reprezentată de parcela proprietate privată a sc LYK srl Botoșani. Sunt luate în considerare și zone de proprietate publică, zonă de stradă municipală și zona de protecție a străzii.

Parcela proprietate a beneficiarei sc LYK srl Botoșani, are suprafața totală, din măsurători, de **7 542,00 mp**, identificabilă prin C.F. numărul **59358** a Municipiului Botoșani, cu număr cadastral: **59358**. Parcela se învecinează la nord cu str. Pod de Piatră, cu parcela 52864 la vest, cu parcela 50902 la est.

În urma dezvoltării orașului, zona va urma evoluțiile urbanistice oportune fiecărei etape ale acestei dezvoltări.

2.2 Incadrarea în localitate

Zona este amplasată în partea sud-estică a municipiului Botoșani, în arealul triplei intersecții dintre str. Pușkin cu str. Tulbureni și cu str. Pod de Piatră, intersecție aflată în aria de protecție sanitară a unei stații de epurare a apelor uzate ale orașului, stația Tulbureni.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.6
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

În conformitate cu prevederile P.U.G. – Botoșani și ale Certificatului de urbanism nr. 851/27.12.2012, amplasamentul parcelei este în extravilanul mun. Botoșani, U.T.R. nr. 59 – teren agricol.

În prezent, parcela este neconstruită, având o vegetație spontană, pășune naturală.

2.3 Elemente ale cadrului natural

În conformitate cu normativul P100 – 92, Botoșani, respectiv zona studiată, se află în zona seismică D cu următoarele caracteristici :

- zona seismică de calcul - **ag = 0,16g** (P100 – 1/2006)
- perioada de colt - **Tc=0,7 sec** (P100 - 1/2006)
- zona climaterică - **III** - temp. ext.= -18°C (STAS 1907/91)
- adâncime de îngheț - **adâncime 1,10** (STAS 6054-64)

- natura terenului de fundare – complex argilos prafos galben, cu consistență de la vârtos la tare, umpluturi neomogene, mături cu procent de materii organice >5%, care prezintă exces de umiditate și consistențe reduse.

Amplasamentul studiat se încadrează în riscul geotehnic moderat, categoria geotehnică 2(doi). Ca și cadru natural, nu se remarcă o situație cu condiții deosebite.

2.4 Caracteristici climatice

Din punct de vedere al climei, zona este integrată în climatul Câmpiei Jijiei, caracterizat printr-o climă continentală moderată.

2.5 Circulația

În zonă este o circulație organizată, accesul la parcela, pietonal și auto, se realizează de pe/spre drumul existent, strada Pod de Piatră, care are statut de stradă municipală sistematizată, asfaltată. În proximitate este o triplă intersecție importantă, între str Pod de Piatră , str Pușkin, arteră importantă a municipiului și str. Tulbureni,. Din această intersecție pleacă și strada Tulbureni, stradă principală de acces la un nou cartier al municipiului, cartierul Tulbureni, fost satul Tulbureni.

Este efectuată recenzarea proprietăților din zona parcelei în studiu.

2.6 Ocuparea terenurilor

Zona conține construcții cu o structură de rezistență realizată din materiale durabile, construcții aflate într-o stare fizică bună și foarte bună (construcții noi).

În zonă s-au realizat investiții din domeniile prestărilor de servicii, (2 service auto, cu depozite de piese auto, 1 depozit tamplărie second hand, 1 depozit produse agricole-tip hambar) și din domeniul industriei alimentare, (1 unitate producătoare de alcool) și câteva construcții de locuințe ale unor persoane fizice.

Zona dispune și de spații verzi amenajate, situate pe parcelele proprietate privată.

Sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată, ale

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.7
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

persoanelor fizice și juridice.

2.7 Echiparea Edilitară

Principalele rețele de utilități sint dispuse astfel:

- alimentare cu apă - din str. Pușkin OL DN 500 mm. O aducțiune este chiar la parcela alăturată.

- gaze naturale - din str. Pușkin
- energie electrică - din rețeaua aflată pe str. Pod de Piatră
- telefonie - in lungul str. Pușkin
- apele uzate vor fi deversate în canalizarea de pe str. Pod de Piatră

2.8 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decăt cele ce se impun in mod curent pentru zonele I-industrie, subzonele I2-caracter predominant industrie, depozitare și transport în combinație cu subzone funcționale LMu-locuire urbană și IS-zone de instituții publice (cf. RLU a Mun Botoșani, în vigoare).

2.9 Probleme referitor la dotări specifice A.N.I.F.

In zona luată în studiu pentru PUZ nu se gasesc dotări de îmbunătățiri funciare.

2.10 Opțiuni ale populației

In situația de față nu este cazul.

Proprietatea parcelelor construibile fiind cu caracter privat, reglementările propuse și construcțiile ce urmează a se realiza afectează numai interese private.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.8
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Elemente de temă

Documentatia prezenta se întocmeste la solicitarea dlui Ilie Slabu, administrator unic al sc LYK srl, ca parte a documentației P.U.Z., documentație destinată introducerii în intravilanul municipiului Botoșani a unei părți din parcela de teren proprietate a sc LYK srl și amplasării pe ea a unui punct de lucru al societății comerciale, punct de lucru care să cuprindă o hală service auto (autocare și microbuze) de cinci travee de 6,00 m, (cuprinzând spălătorie auto proprie, depozitare materiale auto (piese auto, subansamble auto și anvelope), și o travee de 6,00 m P+ 1E, pentru birourile firmei de transporturi auto sc LYK srl.

Pe platoul superior se intenționează amplasarea unei construcții cu funcțiunea de depozitare și supraveghere pe timp de noapte a întregii unități.

De asemenea, se vor realiza parcări pentru autovehiculele firmei și ale salariaților.

Se vor amplasa un punct de alimentare cu carburanți (tip rezervor suprateran)

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, pentru aceasta zonă se prevede realizarea unei parcelari cadastrale, beneficiarul intenționând să dividă parcela actuală în două parcele, una contruibilă, intravilană și o alta rămânând ca până acum, extravilană și cu caracter agricol.

Pe parcelă se vor amplasa și construcții specifice echipării tehnico – edilitare necesară activității punctului de lucru, (separator de hidrocarburi, canalizări separate, cameră pentru compresoare, platformă de colectare centralizată a deșeurilor, etc).

Construcțiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementările stabilite prin prezentul PUZ și RLU al PUZ, după aprobarea lor, precum și conform A.C. emisă de Primăria Botoșani, având la bază o Documentație Tehnică pentru A.C.

3.2 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2.1 Ridicarea topo

În vederea realizării parcelării si amplasării unor construcții noi, a fost realizată o ridicare topografică care să descrie cât mai exact zona studiată. Suportul pentru partea desenata a prezentului studiu are la bază ridicarea topografică realizată de topometrist Eduard Telișcă și vizată de OCPI.

3.2.2 Studiul geotehnic

Concluziile studiului geotehnic efectuat in zona de sc DRINCON srl Botoșani sunt inserate la punctul 2.3. al prezentului studiu, Elementele cadrului natural. Reluând, putem spune că:

- adâncime de îngheț - adâncime 1,10 (STAS 6054-77)
- natura terenului de fundare – complex argilos prafos galben, cu consistenta de la virtos la tare, umpluturi neomogene, mълuri cu procent de materii organice >5%, care prezinta exces de umiditate și consistențe reduse.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.9
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

3.2.3 Studiu asupra problemelor de mediu

Din studiul problemelor de mediu, în raport cu amplasarea funcțiunii de punct de lucru societate de transport auto persoane, rezultă că din punct de vedere al emiterii de noxe și al protecției mediului, conform legislației în vigoare, inclusiv RLU a Municipiului Botoșani, art. 7.6.8, se impune executarea, pe cheltuiala poluatorului, a tuturor lucrărilor de protecție urbanistică, inclusiv plantarea de perdele verzi, poziționate și dimensionate astfel încât să împiedice transmiterea directă a noxelor prin vectorul vânt.

În general, în acest areal, datorită coexistenței funcțiunilor mixte, se vor planta perdele de vegetație pentru separarea tuturor zonelor care au funcțiuni diferite.

3.2.4 Lucrări rutiere

Ca lucrări rutiere se impun realizarea căilor circulație de incintă și parcare proprie, conform planurilor propuse. Circulația de acces este rezolvată, întrucât parcela studiată are aliniament la str. Pod de Piatră, asfaltată.

Realizarea circulației de incintă se va face ținând cont de prevederile prezentului PUZ și a Planului de situație din faza de proiectare DTAC.

Căile de circulație vor avea prospecte modernizate, urbane și ele vor respecta prospectele drumului existent, cu care se racordează.

Ele se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate, întocmite de specialiști autorizați. Evacuarea apelor pluviale de pe partea carosabilă se va realiza prin intermediul unor rigole. Se vor prevedea aceste rigole cât și spații plantate, de aliniament și de protecție.

3.2.5 Concluzii în urma analizei unui PUZ învecinat.

Planului Urbanistic Zonal "INTRODUCEREA UNEI SUPRAFETE DE TEREN DE 7.199,96 mp IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI DEPOZIT din str. PUSKIN F. N. - BOTOSANI NC/CF 56213, NC/CF 56231, NC/CF 56335 Proiect nr.28/2012"; elaborat de proiectant general S.C. HART srl Botoșani influențează soluția adoptată în prezentul studiu.

Acest PUZ, după avizarea și aprobarea lui, impune, conform legii, reglementări și pentru parcelele învecinate, respectiv și pentru parcela beneficiarului prezentului studiu. Pornind de la aceste date, soluția prezentată în documentația prezentă a fost stabilită inclusiv prin respectarea prevederilor din PUZ-ul învecinat.

3.3 Prevederi ale P.U.G. Municipiul Botoșani

Pentru zona studiată, în PUG-ul municipiului Botoșani, care aparține de UTR 59, nu sunt definite funcțiuni urbanistice concrete, ci s-a instituit doar o interdicție temporară de construire până la întocmirea și avizarea unor PUZ. Tocmai acesta va fi rolul PUZ-ului prezent, acela de a propune noii funcțiuni și de a institui noi reglementări specifice.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.10
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

3.4 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind colinar, ușor înclinat.

Pentru o mai bună utilizare, parcela se va terasa în trei terase-platformă, situate la cote diferite.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare bună a parcelei, cu un grad optim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare în materie de urbanism.

Orientarea clădirilor se va stabili astfel încât însorirea să corespundă funcțiunii construcției. Ba mai mult, să corespundă și funcțiunii proprii a fiecăreia dintre încăperi.

3.5 Modernizarea circulației

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă este de acces la incinte, auto și pietonal.

Pe terenul studiat se vor asigura parcări, dimensionate conform funcțiilor propuse.

Drumurile vor fi proiectate conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin Ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998.

Pe această zonă se vor realiza șanțurile pentru colectarea apelor pluviale de pe platformele propuse. De asemenea, în această zonă se vor realiza plantația de aliniament și spațiile verzi aferente aleilor de circulație și parcarilor.

Structura rutieră se propune corespunzătoare unui trafic greu, identică cu cea existentă la lucrări similare, fiind alcătuită din:

- 23 cm îmbracaminte din beton rutier de ciment BcR4,5;
- 30 cm fundație din balast cilindrat
- 53 cm grosime totală

Partea carosabilă va fi marginită cu borduri prefabricate din beton de 20 x 25 cm, cu muchie rotunjită, așezate pe o fundație din beton de 15 x 30 cm, turnată la fața locului.

3.5.1 Organizarea circulației pietonale

Pentru circulația pietonală sunt rezervate trotuare pe domeniul public, în incintă nefiind necesară o delimitare a circulației pietonale de cea auto, circulația pietonală desfășurându-se în bune condiții pe carosabilul de incintă.

3.6 Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele:

- Asigurarea de suficient teren edificabil intravilan, necesar obiectivelor prevăzute în tema de proiectare.
- Integrarea corespunzătoare a elementelor urbanistice existente în zonă în soluția urbanistică propusă.
- Terenul studiat face parte dintr-o zonă ce urmează să cunoască o dezvoltare urbană, întrucât potențialul edificabil al zonei nu este epuizat.

Funcțional, parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone funcționale: zona destinată construirii, zona de circulație, zona de spații verzi și plantații de protecție și zona terenurilor libere, pe care prezentul studiu nu instituie reglementări precise.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.11
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

Funcțiuni ale zonei - propuneri

Funcțiunile propuse în zona sunt:

- zona de **tip I**- zonă industrială, destinată unităților industriale, de depozitare și transport, **subzonă I2**-în care sunt permise utilizările de depozitare și transport, combinată cu subzonele funcționale LMu-locuire urbană și IS-instituții publice și servicii.
- circulații auto, pietonale, parcaje.
- spații verzi, amenajate și neamenajate (lăsate deliberat cu vegetație spontană).

Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor și ocuparea terenurilor

În cadrul studiului, pentru zonă a fost stabilită o limită maximă de implantare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de aliniament a fost stabilită, față de axul drumului, la minim 8,00 m. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate, cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil, cu posibilitatea de a se asigura accesul auto spre spatele lotului, în vederea unor intervenții ale pompierilor.

Pentru vecinătatea estică a parcelei în studiu s-a dat acordul notarial al proprietarului respectivei vecinătăți, dl Alin BELCIUG, prin care se permite amplasarea unei hale la o distanță de 1,00 m de limita de proprietate.

În rest, se vor respecta distanțele minime legale impuse zonele de protecție, acolo unde este cazul, față de rețelele de transport aerian a energiei electrice, parcela fiind traversată de LEA MT 20 Kv.

Nu se vor putea executa construcții pe limita din sud a loturilor.

Pondere spațiilor verzi va respecta un procent de minim 30%.

Indici urbanistici maximi admisibili

Se propune, pentru parcelă, un **P.O.T maxim =11 %, C.U.T. maxim 0,11.**

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrarea urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes ale zonei.

Realizarea construcțiilor în această zonă se propune a se executa în limitele unui regim de înălțime la coamă de min. 6,00 m - max. 15,00 m (P+2E), construcțiile având acoperișuri șarpantă, cu diferite tipuri de învelitori (tablă tip țiglă, panou termoizolant pentru acoperiș, țiglă ceramică, etc.).

Frontul stradal

În cadrul zonei studiate, se propune **frontul stradal minim de 20,00 m** pentru un lot.

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

Se va realiza prin racordare la rețelele urbane existente în str Pod de Piatră și Pușkin (gaz metan)

Se recomandă asocierea proprietarilor învecinați pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor de utilități pe culoarele stabilite pentru utilități.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.12
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

3.7.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa potabilă si de incendiu se face prin racordarea la rețeaua de distribuție apă a sc Nova Apa Serv sa Botoșani pentru municipiu.

Obiectivul necesită alimentarea cu apă pentru :

- apă tehnologică pentru spălătoria auto proprie;
- apă menajeră pentru întreținerea spațiilor verzi plantate;
- apă potabilă pentru satisfacerea necesitatilor igienico-sanitare ale pavilionului administrativ,

Ape pluviale

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisul construcțiilor de pe parcelă prin jghiaburi si burlane si vor fi evacuate, impreună cu apele pluviale colectate de pe platformele betonate, in sistemul de rigole colectoare propus pentru parcela analizata, care deversează in fosa separatoare de hidrocarburi a incintei.

Apele pluviale conventional curate, corespunzând arealului spațiului verde, se infiltrează in sol.

3.7.2 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua urbana existentă în str. Pod de Piatră.

Solutia de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament si racord intocmit de specialisti în transport și distribuție en electrică.

Necesarul de energie electrica se stabileste pentru categoria de unități industriale.

Este de preferat a se folosi o solutie de alimentare cu energie cu rețea subterana.

Daca se pune problema instalarii unor posturi de transformare se vor folosi posturi mici, la nivelul terenului, amplasate pe zona verde a parcelei.

Se recomandă amplasarea de panouri fotovoltaice.

3.7.3 Rețele de telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații a străzii Pod de Piatră, zona studiată, se va realiza printr-un racord subteran. Se va cupla la cablul de comunicații din lungul strazii Pușkin.

Racordul unității se va asigura printr-un camin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane, cu cabluri, pana la centralele proprii unităților de pe restul parcelelor.

Pentru acestea se vor obtine avizele de la ROMTELECOM S.A. pentru traseele cablurilor si se vor comanda documentatiile pentru racordarea la rețeaua TC existentă.

Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu str. Pod de Piatră, poziționate în zonele verzi de pe aceeași parte cu instalatiile electrice de distributie en electrică.

3.7.5 Incălzirea spațiilor

Pentru încălzirea spațiilor construite ale unităților industriale, se vor monta centrale termice proprii, pe lemne sau pe gaz natural, racordate la rețeaua g.n. extinsă.

Se vor folosi și solutii alternative, panouri solare pentru apă caldă menajeră și industrială.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.13
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

3.7.5 Deșeurile

- menajere - vor fi depozitate în pubele și containere, după caz, amplasate conform normelor de mediu, în incinte și pe platforma de gunoi amenajată special.

- industriale (piese auto uzate, hidrocarburi, uleiuri, vaseline, cauciucuri uzate) vor fi depozitate în pubele și containere separate, speciale, amplasate conform normelor de mediu, permițând gestiunea lor în siguranță și reciclarea lor.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către SC Urban Serv SA, întreprinderea de salubritate specializată din mun Botoșani.

3.8 Protecția mediului

a) Pe amplasamentul studiat se propune dezvoltarea unor activități cu caracter semiindustrial, de întreținere a parcului auto propriu și birouri firmă.

b) Documentația prezentă nu prevede realizarea unor obiective care să desfășoare activități cu impact major asupra mediului, ci se referă doar la gestionarea deșeurilor de hidrocarburi, a noxelor de eșapament și a zgomotului produs de mișcarea în punctul de lucru a mijloacelor auto de transport persoane.

c) Prin realizare, obiectivul hala industrială cu bloc administrativ nu pune probleme deosebite de mediu, impactul asupra mediului fiind atenuat prin măsurile de protecție dispuse. Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelilor, etc.)

d) Pe parcursul execuției locuințelor individuale și a funcțiilor complementare, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor și transportului materialelor. Aceste efecte încetează în momentul în care se finalizează construirea unității. Efectele descrise sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului.

e) Terenul propus pentru construirea unității este în prezent pășune neîntreținută, teren fără un potențial agricol deosebit. El nu se încadrează într-o zonă protejată.

Pentru limitarea propagării zgomotului în exces, din activitatea curentă, se prevede ridicarea unei bariere fonice, de înălțime minimă 2,50 m, pe porțiunea de învecinare cu proprietatea Ion HUȚU. Bariera va fi constituită din plăci produse din acril (PMMA – polimetacrilat de metil). Ele asigură o bună izolare acustică, care, împreună cu rigiditatea și rezistența îndelungată la condițiile agresive de mediu (10 ani garanție) le califică ca un material ideal pentru construirea barierelor acustice.

Panourile din material plastic sunt bariere fonice extrem de eficiente, conform experienței acumulate până acum, transpusă în calitățile și specificațiile lor tehnice.

Eventualele intervenții asupra autovehiculelor (întreținerea curentă) se vor produce doar în interiorul halei de lucru. Aceasta deoarece intervențiile se produc cu utilaje și dispozitive specifice autovehiculelor noi, performante. Utilajele și dispozitivele pot fi instalate numai în incinte acoperite, unde au acces la utilități.

Hala de lucru este prevăzută cu uși etanșe, bariere fonice și limitatoare de propagare noxe, solicitate de beneficiar și pentru a asigura un nivel termic optim la locul de muncă.

Programul de funcționare al punctului de lucru va fi 06,00 - 21,00.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.14
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

În incinta unității vor fi parcate maximum 6 autocare și maximum 10 microbuze, plus autoturismele proprietate privată ale salariaților, în număr de 12.

În mod curent, numărul autovehiculelor parcate este mai mic, acest număr maxim de autovehicule parcate se va atinge de două ori pe an, la sărbătorile Crăciunului și de Paști, atunci când se înregistrează un trafic de călători mic pe trasee.

Parcul auto al unității este încadrat în gradul de poluanți auto Euro 3 și Euro 4. Garanția acestei încadrări provine din faptul că societatea nu poate participa la licitațiile pentru atribuirea de trasee de transport călători dacă nu îndeplinește această cerință, eliminatorie.

Parcul auto actual al unității a fost achiziționat pe parcursul anului 2012, conținând autovehicule noi, apte a se încadra în cerințele licitațiilor anului 2013.

Iluminatul nocturn va fi doar un iluminat de veghe, necesar pentru eventualele intervenții ale paznicului permanent. Iluminatul nocturn este limitat de doi factori: 1. dotarea existentă a societății cu sistem de supraveghere cu camere video în infraroșu, care și-a dovedit până acum utilitatea și 2. costul mare al energiei electrice necesare unui iluminat nocturn de intensitate.

Apele uzate, rezultate din activitățile halei vor fi scurse într-o canalizare separată, conduse până la o stație de separare hidrocarburi, proprietate privată a sc LYK srl, apoi deversate în canalizarea nouă a străzii Pod de Piatră, canalizare ce deversează, la mai puțin de 300 metri, în bazinul de tratare și purificare a apelor a municipiului, bazin operat de SC Nova Apa Serv SA Botoșani.

Apele pluviale vor fi conduse prin rigole de incintă spre aceeași canalizare a halei, trecute prin separatorul de hidrocarburi și deversate în canalizarea operată de SC Nova Apa Serv SA Botoșani. S-a prevăzut acest traseu întrucât este posibil ca apele să spele și să antreneze hidrocarburi deversate accidental pe platformele carosabile ale incintei.

Apele uzate menajere ale pavilionului administrativ vor fi colectate separat și conduse, prin canalizare separată, în canalizarea nouă a străzii Pod de Piatră.

Gunoii menajeri va fi depozitat centralizat, pe o platformă de gunoi amenajată conform normelor legale în vigoare.

La finalizarea investiției, se vor realiza zone verzi plantate, eventual tratate peisager, nu se va interveni în zonele plantate cu alei din beton turnat. Acestea se vor realiza din dalaje de piatră naturală, grasbeton, lemn.

- Zonele ramase libere se vor planta cu plante hidroabsorbante și fixatoare ale solului.

- Nu se admit incinte betonate sau pavate integral. Se vor realiza numai alei de acces.

- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale și nu se vor depozita deseuri în afara rețelelor și spațiilor special destinate acestor scopuri.

3.9 Obiective de utilitate publică

Nu sunt implicate obiective de utilitate publică.

Din totalul zonei studiate în cadrul P.U.Z, obiectivele propuse a se realiza sunt :

- echiparea tehnico – edilitară, prin racorduri la rețelele existente.
- lucrări de protecția mediului.

Nici unul dintre aceste obiective nu va fi trecut în domeniul public.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.15
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

3.10 *Protectia impotriva incendiilor.*

Date generale despre constructii.

Constructiile se propun cu regim max de 15,00 m la coamă și se vor executa intr-o zona care in prezent nu este dens populata.

Circulația nu este amenajata cu un carosabil pentru trafic greu.

Intervențiile în cazuri de urgență se pot face din str. Pod de Piatră sau din intersecția cu str. Pușkin.

4. *Concluzii. Măsurii în continuare*

- analiza prezentului studiu va determina aprobarea aplicării lui.
- în zonă se observa o dezvoltare a activităților de prestări servicii, depozite de materiale de construcții cu vânzare la bucată, service-uri auto, fabricare și îmbuteliere alcool. Aceasta duce la concluzia că, din punct de vedere urbanistic, dezvoltarea caracterului industrial al zonei este o decizie oportună, valorificând superior potențialul urbanistic al parcelelor zonei.

Condițiile de locuire oferite în această zonă sunt improprii, sub aspect sanitaro-igienic, fiind o zonă limitrofă bazinului în care se epurează o parte din apele uzate ale orașului.

- ca prioritati in zonă se retin introducerea în intravilan a unei suprafețe de 6 116,00 mp, teren proprietate privată a sc LYK srl

- racordarea parcelei la rețelele de utilități ale zonei,
- construirea de căi de circulație de incintă, la standarde normale.
- necesitatea pastrării in zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus, cu importante zone verzi, plantate sau spontane.

Proiectant,
Arh. Urb. Monica Bacinschi

.....

Coordonator,
Arh. Urb. Mihai Tulbure

.....