

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV / PUZ

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent**

infiintare lant integrat

**CONSTRUIRE PENSIUNE P+2**

BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 17 B

Inițiator:

**PF Dan PANZARIU BOTOSANI**

BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 17 B  
tel. 0748 089 957

Beneficiar:

**PF Dan PANZARIU BOTOSANI**

BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 17 B  
tel. 0748 089 957

Proiectant general

**SC CONCEPT SRL BOTOȘANI**

Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28  
tel 0744 527 303 / 0331 103 735

Data elaborării:

ian 2018

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul municipiului BOTOSANI, în zona de nord a teritoriului administrativ, cu scopul de:

- schimbare a destinației terenului, din folosința actuală: *arabil*, teren intravilan - pentru amplasare de construcții, circulații, zone verzi și plantate;
- modificarea zonei funcționale existente în PUG din **p** - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, în **IS** - instituții și servicii publice de interes general; **ISt** - subzona de construcții pentru turism;
- asigurarea accesului la viitoarea investiție, în contextul existent al zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

Prin acest proiect se urmărește îmbunătățirea calității vieții în zonele rurale și diversificarea economiei rurale prin ridicarea nivelului calitativ și cantitativ al producției, ținând cont de cererea mare a pieței în acest domeniu, ceea ce va conduce în final la rezultate economico - financiare superioare.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al comunei HAVARNA, a Planului de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

### 1.3 Surse de documentare

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- **Legea nr.50/1991** republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor cu modificările ulterioare;
- **Legea 350 – 2001**, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G.R. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- **G.N.009-2000** -Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile **Codului Civil**- titlul IV – despre servituti;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Consiliul Județean Botoșani cu nr. 15 / 17.01.2017;

La elaborarea proiectului s-a avut în vedere corelarea cu prevederile studiilor întocmite anterior în vecinătate

- Studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu;
- Ridicare Topografică a zonei, întocmită în sistem STEREO 70, vizat OCPI;
- Studiul Geotehnic.

La întocmirea lucrării s-au avut în vedere și reglementările în vigoare cuprinse în:

#### **Ordinul nr. 135/2010**

privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private.

#### **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195\_2005**

privind protecția mediului și **O.U.G. nr. 164 din 19 noiembrie 2008** pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195\_2005 privind protecția mediului, modificată și completată cu **OUG 164/2008**

#### **Legea nr.458/2002**

privind calitatea apei potabile ( modificată și completată cu **Legea 311/2004**;

#### **Ordin nr. 184/1997 Legea nr.137/1995**

Legea Protecției Mediului, modificată și completată prin - ordin al ministrului

- M.A.P.P.M. pentru aprobarea Procedurii de realizare a bilanțurilor de mediu;
- Legea nr. 107/1996**  
Legea Apelor, modificata si completata prin **Legea nr. 310/2004** si **OUG 3/2010**  
Pt modif si compl Legii 107/1996
- Ordinul M.A.P.P.M. nr.462/1993**  
privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanti atmosferici  
produsi de surse stationare;
- Ordinul M.A.P.P.M. nr.592/2002**  
privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita si de prag a unor poluanti  
in aerul inconjurator;
- Ord 95 / 2005**  
Privind stabilirea criteriilor de acceptare a deseurilor la depozitare Lista  
Nationala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit deseuri
- O.U.G.nr.78**  
privind regimul deseurilor;
- H G 856/2002**  
Privind evidenta gestiunii deseurilor si aprobarea listei deseuri inclusiv deseuri  
periculoase
- Ordinul M.A.P.P.M. nr.756/1997**  
pentru aprobarea reglementarilor privind evaluarea poluarii mediului;
- H.G. 352/2005**  
privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor  
si in statiile de epurare;
- STAS 12574/1987**  
Aerul din zonele protejate. Conditii de calitate;
- STAS 10009/1988**  
Acustica in constructii-limite admisibile ale nivelului de zgomot.
- OUG 57/2007**  
Privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si  
faunei salbatice
- HG 1284/2007**  
Privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a  
rețelei Natura 2000
- Codul Civil**
- Ordin nr. 44/1998** Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum –  
mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997** Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul nr. 119 / 04.02.2014** pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea  
publică privind modul de viață al populației.

Ca surse de informare s-au folosit proiecte si documentatii tehnice, avize si autorizatii deja obtinute, declaratiile beneficiarului si a datelor culese la fata locului.

Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.

Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate.

#### **1.4. Structura Planului Urbanistic Zonal**

Planul Urbanistic Zonal are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

Memoriul general PUZ: cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și

calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Regulamentul Local de Urbanism:

reglementari urbanistice, enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, prin care se explică și se detaliază Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării aplicării acestuia.

- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.), constituite pe suport topografic la scara 1/1000 și 1/10000 și, care urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:
  - încadrarea în zonă;
  - situația existentă;
  - reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 Evoluția zonei

Teritoriul luat în considerare pentru înființarea unei zone de turism, care are folosința actuală de teren agricol - arabil, este situat în intravilanul municipiului BOTOSANI, în zona de nord a acestuia, în cartierul LUIZOAIA.

Acest areal a evoluat în ultimii ani, zona cunoscând o pregnantă tendință de transformare a caracterului agricol, în zonă destinată extinderii de zone *rezidențiale* și complementar acesteia, cu funcțiuni de *instituii și servicii publice* de interes general.

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar, odată cu dezvoltarea unor obiective economice importante în vecinătate.

Această evoluție a avut loc treptat, începându-se cu parcelări punctuale. Interesul investitorilor pentru această zonă a fost potențat și lipsa de amplasamente libere în intravilanul municipiului BOTOSANI, în condițiile în care locuitorii acestuia își doresc îmbunătățirea condițiilor de locuit.

### 2.2 Zona și Amplasamentul

Conform Planului Urbanistic General BOTOSANI, pentru terenul care face obiectul prezentului studiu urbanistic, sunt prevăzute următoarele:

- zona studiată se regăsește în **UTR nr. 43**, zona **p** - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, cu funcțiuni compatibile, admise: IS, LMu1, LMrf1, CCr, TA;
- terenul de amplasament analizat, cu o suprafață de **6443,00 mp**, este situat în **intravilanul municipiului BOTOSANI**, în **cartier LUIZOAIA** ;

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații se găsește pe latura vestică a str. Dobosari, - artera carosabilă de acces în Municipiul Botosani din direcția RACHITI - artera modernizată, cu două benzi de circulație și trotuare laterale în profilul transversal.

În vecinătățile terenului studiat se află parcele de teren agricol, dar și construcții de locuit ori instituii și servicii publice de interes general, ce au fost edificate îndeosebi în ultima perioadă.

Din concluziile generale ale studiilor urbanistice elaborate anterior, menționăm:

- pozitia terenului îi confera o poziție importanta în cadrul zonei de amplasament, acesta beneficiind de accesibilitatea din strada DOBOSARI.
- pentru realizari de noi investitii in municipiul BOTOSANI se are în vedere si valorificarea suprafetelor de teren de intravilan neconstruite si aflate in folosinta agricola.

Terenul se învecineaza cu:

- la nord est: aleea LUIZOAIA - drum local, pietruit
- la est str. DOBOSARI - drum local, modernizat - traseul DJ 296 catre localitatile Roma, Nicseni si Dorobanti
- la sud: str. PANDURI - drum local, partial pietruit
- la sud vest : teren agricol, proprietate privata - Maria BEJENARIU.
- la vest : teren agricol, proprietate privata - mostenitori Maria NEACSANU.

Potrivit evidentelor cadastrale - CAD 56169 / UAT BOTOSANI -, terenul in suprafata masurata de 6443 mp (6400 mp din acte) are categoria de folosinta *arabil*.

Terenul este în prezent imprejmuit iar in zona de amplasament, in baza AC nr 137 / 05 iunie 2015 eliberata de Primaria BOTOSANI au fost:

- construit un spatiu comercial - constructie de lemn parter, cu AC = 70 mp si,
- amenajata o piscina estivala cu suprafata de AC = 158,18 mp.

Bilantul teritorial al zonei de amplasament in situatia existenta este urmatorul:

<b>BILANT TERITORIAL</b>		<b>existent</b>
		mp
<b>suprafata totala teren</b>		<b>6,443.00</b>
	<b>teren agricol</b>	5,734.82
	<b>zona circulatie</b>	480.00
	<b>zona edificabil</b>	228.18
	<b>zona spatii verzi si plantate</b>	0.00
	<b>POT %</b>	<b>3.54</b>
	<b>CUT</b>	<b>0.04</b>

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentațiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate in aceasta zona.

Propunerea pentru echiparea edilitară este prevazuta a se realiza local in zona, dar se are in vedere si o posibila racordare la o viitoare dezvoltare a rețelilor edilitare in Zona Metropolitana BOTOSANI - apa, canal, gaze naturale.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

### *Condiții geologice și geomorfologice*

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Havarna se încadrează în unitatea Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Botosani se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea Jijia Superioară și a Bașeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei.

Municipiul Botosani este cuprins între Siret si Prut, în extremitatea de nord - est a tarii, la granita cu Ucraina (la nord) si Republica Moldova (la est). La vest si sud se învecineaza cu judetele Suceava si Iasi. Orasul Botosani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga vaii Siretului, în vest, si cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde catre est. Dealurile din partea de vest a orasului fac parte din Podisul Sucevei – sectorul seii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri ( Dealul Sulita), si cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest si nord-est. Intre relieful înalt din vest, cu caracter de coasta si cel de câmpie colinara din est, exista un culoar depresionar (uluc) în care este asezat municipiul Botosani.

### *Clima*

Municipiul Botosani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentaism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 ° C, cu temperatura lunară minimă de – 4,1 ° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm si medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani. Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie – august, după care scad în intervalul decembrie-aprilie.

Amplasamentului, se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord– vest ( 23,6 % ) sud- est( 18,7 % ), nord ( 10,7 % ), vest ( 2,1 % ), est ( 1,7 % ) și cele dinspre nord – est ( 6,4 % ), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

### *Date privind zonarea seismică*

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – P100-1/2013, aria analizată se caracterizează prin perioada de colț  $T_c=0,7s$  și accelerația terenului  $a_g= 0,20g$ .

### *Adâncimea de îngheț*

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată 100÷110cm.

### *Condiții geotehnice intilnite in lucrarile de prospectiuni geotehnice*

Pentru cunoasterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constand din executarea unor foraje geotehnice, cu foreza geotehnica din dotarea unitatii.

Din lucrarile de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- umplutura de pamant ;



- praf argilos galben vartos;
- argila prafoasa, vartoasa;
- praf argilos consistent vartos cu intercalatii de nisip;
- nisip argilos consistent, galben;
- nisip consistent vartos;
- argila nisipoasa vanata, consistent vartoasa ;
- argila nisipoasa, galbena verzui, consistenta ;
- argila nisipoasa, galbena verzui, vartoasa.

#### *Apa subterană*

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adancimi de 2,00 – 2,50m si are caracter fluctuant ..

#### *Concluzii și recomandări din studiul geotehnic*

Amplasamentul studiat pentru realizarea investitiei, in situatia actuala, nu ridica probleme de stabilitate. Stabilitatea terenului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizatelor intervenții privind amenajarea și realizarea unor noi construcții.

La proiectarea și realizarea lucrărilor pe zona studiilor sunt obligatorii următoarele măsuri:

- Sistematizarea verticală corespunzătoare a zonei, ce va asigura colectarea și scurgerea apelor din precipitații de pe aria acesteia, eliminând posibilitatea infiltrării apelor în versant.
- Se vor elimina zonele de contrapantă care acumulează ape pe versant.
- Practicarea de săpături pentru fundații de extindere redusă, urmată imediat de punerea în operă a betoanelor și realizarea umpluturilor.
- Se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestuia.
- Pentru reducerea infiltrațiilor de apă din precipitații și diminuarea efectelor acestora se va proceda la înierbarea și plantarea de arbori pe zonele neocupate de construcții.
- Se interzice realizarea de excavații necontrolate, cu efecte imprevizibile asupra stabilității.
- Orice intervenție asupra versantului (excavații, încărcări etc) se va face numai sub controlul specialiștilor în domeniu.
- Intrucat amplasamentul este situat in baza unui versant, cu energie mare de relief, pentru realizarea constructiei sant necesare importante miscari, de terasamente . In aceasta situatie la proiectare si executie se vor lua masuri pentru asigurarea taluzelor (periere, inerbare, plantare, ziduri de sprijin etc.)

La sistematizarea verticala a zonei se vor lua masuri pentru eliminarea efectelor provocate de impingerile din amonte. In acest sens se propune:

- realizarea unui zid de sprijin dimensionat corespunzator si incastrat in stratul viu;
- realizarea de barbacane dimensionate si pozitionate corespunzator;
- masuri de armare suplimentara a infrastructurii pentru preluarea impingerilor provocate de umpluturile din amonte;
- lucrari de terasamente adecvate.

Ca solutie de fundare se propune utilizarea unui sistem de fundatii indirecte pe piloti, incastrati in stratul de argila nisipoasa galbena -verzui vartoasa.

Proiectarea si realizarea fundatiilor se va face in conformitate cu prescriptiile din normativele in vigoare.

Valoarea caracteristica a presiunii de baza  $q_{b;k}$  (kPa) pentru pamanturi necoezive si coezive conform tabel 5 din Normativ privind proiectarea geotehnica a fundatiilor pe piloti, indicative NP 123:2010

Pentru constructii usoare se poate adopta fundarea directa în complexul argilos prafos, galben vartos.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectivului proiectat.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare  $D = 1,2 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 150 \text{ Kpa}$
- pentru adâncimea de fundare  $D = 1,5 \text{ m}$  –  $P_{pl} = 170 \text{ Kpa}$

Prin adaptarea uneia din solutiile propuse, sapaturile pot ajunge pana la adancimi mai mari de 5,00m fata de cota terenului natural . In acest caz se impune luarea urmatoarelor masuri la executia sapaturilor:

- realizarea de sapaturi cu malurile amenajate in taluz cu panta de minim 1/1;
- pe zonele unde nu se poate realiza amenajarea in taluz a malurilor sapaturii se va recurge la realizarea de sprijiniri.

## 2.4 Circulația

Zona studiată este accesibilă din str. DOBOSARI, drum modernizat de acces în cartierul LUIZOAIA, care constituie și traseul DJ 296 către Roma, Nicseni și Dorobanți.

La limita nord estică a terenului studiat, amplasamentul beneficiază de aleea Luizoaia, drum pietruit, iar pe latura sudică str. Panduri - drum nemodernizat, parțial pietruit.

Aceste artere de circulație este avută în vedere pentru asigurarea circulației necesare la înființarea noului obiectiv.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentațiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritoriale interesate pentru această zonă.

## 2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat totalizează o suprafață de teren categoria de folosință *arabil*, în suprafață măsurată de 6443 mp (6400 mp din acte), în parcela cadastrală cu nr. 56169 / UAT BOTOSANI.

Terenul este în prezent împrejmuit pe toate laturile iar în zona de amplasament, în baza AC nr 137 / 05 iunie 2015 eliberată de Primăria BOTOSANI au fost realizate:

- construcție **spatiu comercial** - cu amplasament în zona centrală a terenului, construcție de lemn parter, cu AC = 70 mp și,
- amenajare o **piscina estivală** - cu amplasament în zona centrală a terenului, adiacent limitei de proprietate nord-vestică, cu suprafața de AC = 158,18 mp.

Pentru noul obiectiv de investiții - *pensiune P+2* - amplasamentul propus, corelat cu construcțiile existente, este în zona sud vestică a amplasamentului.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt următoarele:

- dacă accesul principal în incinta imobilului este asigurat în prezent din str. Dobosari beneficiind favorizant de curbele de nivel, accesul de intervenții în caz de necesitate la obiectiv trebuie să folosească traseul str. Panduri, artera nemodernizată și cu declivitate accentuată;
- terenul este traversat de paraul Luizoaia în zona de nord est a acestuia;
- lipsesc dotări edilitare importante: rețele de canalizare urbană.



## 2.6 Echiparea edilitară

### Cai de comunicare

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

- Zona studiata este caracterizata de existenta cailor de acces nemodernizate - aleea Luizoia, str. Panduri;

### Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

- Zona studiata beneficiaza de reseaua urbana de distributie apa potabila;
- In zona studiata lipsesc dotarile edilitare de canalizare urbana, motiv pentru care pentru functionarea obiectivelor existente a fost construita un bazin vidanjabil cu o capacitate de 40 mc.  
Documentatia de fata prezintă solutii posibile de asigurare cu utilități – apă - canal, solutii care vor fi detaliate la faza de proiect tehnic.

### Alimentarea cu gaze naturale

- Zona studiata beneficiaza de reseaua de distributie de gaze ;

### Alimentarea cu energie electrica

- Pe amplasament, adiacent aliniamentului catre str. Dobosari si pe partea nordica a aleii Luizoia, se gasec trasee de distributie LEA 0,4 Kw, cu stalpi de beton.

### Telefonizare

- Amplasamentul nu este traversat de instalatii de telecomunicații.

La propunerea de amplasare a construcțiilor se au in vedere avizele detinatorilor de utilitati.

## 2.7 Probleme de mediu

Potrivit PUG Botosani, zona de amplasament cu diferente semnificative ale cotelor de nivel (de la 150,00 la 143,40 pe directia sud-vest catre nord-est) este situat in afara limitei de stabilitate a municipiului. Conditile de constructibilitate sunt stabilite prin Studiul Geografic efectuat pe acest amplasament.

Conditile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei

## 2.8. Optiuni ale populatiei

Zona a fost luata in studiu la comanda initiatorului ce doreste construirea unei Pensiuni cu regim de inaltime P+2.

Solicitantul doreste sa realizeze unui obiectiv de investitie care sa respecte toate standardele prevazute de regulamentele uniunii europene.

Proiectul isi propune sa genereze efecte pozitive in economia locala, oferind o noua capacitate de cazare a turistilor, noi locuri de munca si in acelasi timp sa functioneze dupa principii de productivitate optimizata a muncii, utilizarea eficienta a resurselor prin folosirea tehnicilor, fluxurilor si tehnologiilor cele mai noi precum si standarde ridicate ale calitatii produselor finale.

Optiunile populatiei vor putea fi formulate in cadrul perioadei de consultare a populatiei, etapa care potrivit reglementarilor in vigoare este premergatoare aprobarii prezentei documentatii urbanistice.

### 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

#### 3.1 PREVEDERI ALE PUG HAVARNA si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOSANI, cat si cu P.U.Z.-urile elaborate sau in curs de elaborare in vecinatate, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia amplasamentului in teritoriu (UTR nr 43), functiunea propusa fiind de: **IS** - institutii si servicii publice de interes general;  
**ISt** - subzona de constructii pentru turism;

#### 3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul de amplasament, teren arabil, este situat pe versantul nordic al intravilanului municipiului Botosani, in cartierul LUIZOAIA.

Tinând cont de pozitia amplasamentului in municipiului BOTOSANI, precum si de expansiunea zonelor de servicii, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi (spatii verzi si plantate) de minimum 15 % pe fiecare parcela in parte.

Solutia aleasa pentru zona de servicii si dotari ale zonei, a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

#### 3.3 Organizarea circulatiei

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de configuratia topografica existenta in zona studiata, de documentatiile urbanistice deja aprobate în vecinatati, de concluziile avizelelor obtinute, dar si de trama majora propusa prin Planul Urbanistic General.

Unitatea de interes public, de servicii pentru turism, propusa în cadrul prezentei documentatii este amplasata intre cele trei cai de circulatie ale municipiului:

- la est str. DOBOSARI - drum local, modernizat - traseul al DJ 296 catre localitatile Roma, Nicseni si Dorobanti
- la sud str. PANDURI - drum local, partial pietruit
- la vest teren agricol, proprietate privata - mostenitori Maria NEACSANU.

Accesul principal, pentru clienti, personal dar si aprovizionare va fi asigurat din str. Dobosari prin amenajarea corespunzatoare a accesului existent in incinta imobilului.

Pentru asigurarea accesului in situatii de urgenta, la fatada posterioara a cladirii Pensunii, se propune amenajarea corespunzatoare a str. PANDURI, cu asigurarea profilului transvesal

necesar a caii de acces, in concordanta cu situatia topografica existenta in aceasta zona.

Pentru asigurarea circulatiei in incinta imobilului si pentru deservirea constructiilor existente si propuse, se propune configurarea aleii carosabile existente, pentru o lungime de cca 85 m si un profil transversal de 5,00 m (cu trotuare laterale de cate 1,00 m), cu suprafata de rulare pavata cu dale autoblocante. La capatul aleii carosabile este prevazuta o platforma de intoarcere.

Pe lateralele aleii carosabile, in zona de acces in imobil, se prevad doua platforme de parcare pentru 22 autoturisme.

Circulatia pietonala, de la aleea carosabila de incinta la constructia pensiunii se prevede a fi asigurata de doua alei dalate, avand profil transversal de 2,00 m si 1,20 m, pentru clienti respectiv personal si aprovizionare.

Suprafata de teren propusa pentru zona de circulatii este de 855 mp (13,27% din suprafata terenului).

Proiectele stradale propuse au in vedere si normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole stradale si dirijate catre paraul Luizoia.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea și completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii și a pomilor în localitatile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobrate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apa
  - STAS 1346/90.
  - STAS 1342/2-89
  - STAS 1478/9
  - STAS 8591/1-91
- Drumuri
  - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
  - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
  - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
  - STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal

- STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
- STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
- STAS 10144/5-95- Amenajarea inersectiilor de strazi

### 3.4 Sistemizarea verticala

Avand in vedere topografia terenului existenta in zona studiata, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la reseaua de ape pluviale stradale si mai departe la emisar, nu se impun lucrari speciale de sistemizare pe verticala la realizarea platformelor constructiilor si a platformelor drumurilor.

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru obiectivul de investitie **PENSIUNE P+2**, tema program are in vedere:

- Construirea de platforme utilizate pentru acces rutier si circulatii in cadrul parcelei, cu mentinerea zona de acces pe parcela.
- Configurarea unei platforme utilizate pentru acces in situatii de urgenta, din str. Panduri la fatada posterioara a constructiei propuse.
- Construirea unui zid de spijin in zona de amonte a constructiei propuse, pentru preluarea partiala a diferentelor de nivel si pentru asigurarea stabilitatii versantului.
- Construirea unei cladiri cu regimul de inaltime parter si doua nivele in interiorul careia va functiona la parter spatii de alimentatie publica si la nivelele superioare unitati de

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop si eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- infiintarea a unei zone de - *dotari pentru turism* – cu alimentatie publica si unitati de cazare in completarea dotarilor existente: spatiu comercial si piscina.
- asigurarea acceselor necesare în zona studiata
- asigurarea alimentarii cu utilitatile necesare pentru viitoarea dezvoltare: energie electrica, termica, apa si canalizare.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere la zona studiata
- realizarea circulatiei interioare (alei si platforme carosabile)
- echiparea edilitara completa

Obiectul lucrarii il constituie asigurarea conditiilor necesare promovarii si executarii lucrariilor de construire pentru obiectivul de investitie, a fi realizate in urmatarii parametri:

Caracteristici:	-	dimensiuni planimetrice	32,00 m / 15,00 m
	-	AC	480 mp
	-	ADC	1440 mp
	-	Regim de inaltime:	P+2
	-	H coama	+ 15,00 m
	-	H streasina	+ 10,00 m
Functional	parter	hol acces, casa scarii, receptie, salon restaurant, grupuri sanitare pe sexe, bucatarie si spatii anexe (oficiu, preparari, camera frig, depozitare si conservare, intretinere, centrala termica/gaz)	
	etaj 1 si etaj 2	casa scarii, hol etaj, oficiu si 36 unitati de cazare (cate 18 unitati de cazare pe nivel)	
Sistem constructiv:	-	Fundatii continue din beton armat, structura de cadre	

(stalpi si grinzi) din beton armat, plansee din beton armat, inchideri exterioare termoizolate si compartimentari cu pereti din zidarie auto portanta (BCA), acoperirea cu sarpanta in patru ape cu invelitoare din tigla.

## IMPREJMUIRE

Sistemul constructiv este alcatuit din stâlpi din teava, pe fundații izolate la stâlpi, duse pana la adancimea de inghet (0,70 m), legati intre ei de foi de plasa metalica. Inaltimea supraterana va fi de 2 m, iar dupa montaj, acesta va fi finisata cu vopsitorii rezistente la apa.

Aceeasi structura de gard va fi folosita si la delimitarea zonei ce include fosa septica vidanjabila, zona in care se prevede realizarea platformei betonate de colectare selectiva a deseurilor.

Pentru terenul studiat, se propune constituirea de zone cu functionalitatea de - *unitati pentru turism* –, in suprafata de 6 443 mp, cu urmatoarele subzone functionale:

- *subzona edificabil* (implantare constructii), in suprafata de 878,18 mp (13,63% din suprafata zonei):
- *subzona circulatii*, in suprafata de 855,00 mp (13,27% din suprafata zonei):
- *subzona spatii verzi si plantate, perdele de protectie*, in suprafata de minim 5 825,00 mp (6,58% din suprafata zonei):
- *subzona culuri agricole, perdele de protectie*, in suprafata de 4 709,82 mp (73,10% din suprafata zonei):

Amplasamentul pentru zona de implantare a constructiilor componente ale obiectivului de investitie este propus preponderent in partea vestica a terenului, solutie care asigura respectarea distantelor reglementate la amplasarea constructiilor fata de limitele de proprietate, de minim 5,00 m la str. Panduri si minim 4,00 m la proprietar Maria Bejenaru.

In vederea infiintarea obiectivului pentru *turism*, pe acest ampasament comparativ cu situatia existenta, se propune urmatorul bilant teritorial, respectiv indicatori urbanistici:

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	mp	%	mp	%
<b>suprafata totala teren</b>	<b>6,443.00</b>	<b>100.00</b>	<b>6,443.00</b>	<b>100.00</b>
<b>teren agricol</b>	5,734.82	89.01	0.00	0.00
<b>subzona circulatie</b>	480.00	7.45	<b>855.00</b>	<b>13.27</b>
<b>subzona edificabil</b>	228.18	3.54	<b>878.18</b>	<b>13.63</b>
<b>subzona spatii verzi si plantate</b>	0.00	0.00	<b>4,709.82</b>	<b>73.10</b>
<b>POT %</b>	<b>3.54</b>		<b>28.53</b>	
<b>CUT</b>	<b>0.04</b>		<b>0.14</b>	

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere atat potentialul amplasamentului cat si disfunctionalitatile evidentiatare, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Solutia propusa pentru infiintarea noului obiectiv, are in vedere :

#### 1. Alimentare cu apa

Aprovizionarea cu apa se vor realiza prin intermediul racordului existent la sistemul urban de distributie apa potabila.

Retea de distributie a apei in incinta imobilului, propusa a fi realizata functie de conditiile locale, are conductele amplasate sub aleile betonate sau pe zonele verzi din incinta. Conductele fiind de diametru relativ mic se pot monta in spatii limitate iar transeea in care se vor monta acestea va fi cu pereti-verticali cu o latime minima de 0,60 m conform STAS 4163 si  $h_{min} = 0,90$  m.

Reteaua va fi alcatuita din conducte de polietilena de inalta densitate PEID D 40 mm In conformitate cu normativele in vigoare pe conductele retelei de distributie se prevad:

- Camine de vane
- Vane de sectionare cu tija de manevra
- Hidranti de incendiu.

Pentru masurarea debitului captat s-au prevazut aparatura de masurare a debitului captat:

- Contor de apa rece;

#### 2. Instalatii sanitare

Spatiile sociale pentru personalul ce deserveste unitatea (vestiare si grupuri sanitare) sunt dotate cu:

- vas closet din portelan sanitar si rezervor montat la semiinaltime,
- lavoar din portelan sanitar montat la 0,80m de la pardoseala finita;
- cada ptr.dus coltar din fonta emailata cu margini rotunjite,
- sifon de pardoseala cu bariera pentru retinerea mirosurilor,
- baterie stativa ptr. lavoar cromata,
- baterie ptr. dus flexibil cromata,
- oglinzi, etajere etc .
- conducte de legatura din polipropilena, armaturi, accesorii.

Spatiile sociale pentru clienti (vestiare si grupuri sanitare) sunt dotate cu:

- vas closet din portelan sanitar si rezervor montat la semiinaltime,
- lavoar din portelan sanitar montat la 0,80 m de la pardoseala finita;
- cada ptr.dus coltar din fonta emailata cu margini rotunjite si baterie ptr. dus flexibil cromata pentru unitatile de cazare,
- sifon de pardoseala cu bariera pentru retinerea mirosurilor,
- baterie stativa ptr. lavoar cromata,
- oglinzi, etajere etc .
- conducte de legatura din polipropilena, armaturi, accesorii.

#### 3. Colectarea si evacuarea apelor uzate

Proiectarea retelei de canalizare este in concordanta cu standardele si normativele romanesti precum, si cu cerintele MLPTL si legislatia europeana in domeniul mediului.

Reteaua de canalizare se va executa in sistem divizor:

- Apele uzate (menajere si tehnologice) se colecteaza in fosa vidanjabila existenta ce are o capacitate de 40 mc. Apoi vidanjabarea se realizeaza prin terti, pe baza de contract



Reteaua de canalizare va fi din tuburi de PVC. Apele uzate (menajere si tehnologice) se colecteaza in fosa vidanjabila.

Reteaua de canalizare va fi executata din tuburi de PVC cu o mufa, cu imbinare cu garnitura de cauciuc, va fi pozata in pamant la adancimea minima de inghet pe un pat de nisip de 10 cm grosime. Pe traseul retelei s-au prevazut camine de vizitare din beton cu capace din fonta, carosabile, cu garnituri de cauciuc si balama de inchidere.

- Apele de provenienta meteorica de pe constructii se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor dirija catre zona verde.

#### 4. Alimentarea cu energie electrica

In vecinatatea terenului aferent investitiei se afla o linie electrica aeriana de joasa tensiune. Amplasamentul beneficiaza de racord la reseaua urbana de energie electrica, care se prevede fi redimensionat pentru alimentarea noilor consumatori.

Cladirea pensiunii va fi prevazuta cu instalatii electrice interioare: pentru iluminat si prize, pentru iluminat de siguranta, de curenti slabi, de forta, de automatizare, de protectie impotriva electrocutarilor la punerea accidentala sub tensiune, tablouri electrice de distributie general si secundare si instalatii exterioare: paratrasnet, retele electrice exterioare, de iluminat exterior, prize de legare la pamant.

#### INSTALATII DE ILUMINAT

La proiectarea sistemului de iluminat, s-a tinut cont de nivelul de iluminare si de incadrarea incaperilor si de cerintele estetice impuse de arhitect.

Pentru iluminatul interior s-a prevazut iluminat general cu distributie directa. Corpurile de iluminat se vor monta incastrat in tavane false, direct pe elemente de constructie (tavane, pereti) sau suspendat de elemente de constructie.

Pentru iluminatul exterior s-a prevazut atat iluminat pe stalpi si iluminat pe blocuri fatade laterale cu proiectoare asimetrice, corpuri de iluminat stradal si corpuri de iluminat ornamental.

Actionarea iluminatului se va realiza centralizat (programat sau manual) pentru iluminatul exterior si local pentru spatiile interioare.

#### ILUMINATUL DE SIGURANTA

Iluminatul de siguranta va fi realizat cu corpuri de iluminat tip luminobloc, amplasate pe caile de evacuare

Iluminatul de siguranta pentru continuarea lucrului / interventii va fi realizat in localurile tehnice cu corpuri de iluminat fluorescente speciale

#### INSTALATIE DE PROTECTIE SI IMPAMANTARE

S – a prevazut legarea suplimentara la pamant a:

- carcaselor metalice a tablourilor electrice de distributie ;
- a stelajelor metalice ale usilor ;
- a structurii metalice a cladirii ;
- a capetelor paturilor de cabluri ;
- a stalpilor de iluminat exterior.

In incaperile tabloului general si a punctului termic se prevad centuraje interioare. Se prevede o instalatie de captare si protectie impotriva trasnetului, realizata cu 2 dispozitive de amorsare, montate la o inaltime de 6 m peste nivelul acoperisului.

#### 4. Telefonie

Obiectivul se va racorda la retelele de telefonie (fibra optica), pe baza comenzii lansate si a proiectului elaborat de firma furnizoare.

La proiectare si executie se respecta toate prevederile normativelor si legislatia în vigoare.

#### 5. Gospodarie comunala

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, selectiv în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, în baza unui contract de catre un operator specializat.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 25% din total suprafata studiata ocupata de spatii verzi si inca a 25% spatii verzi amenajate la limitele de vecinatate a terenului studiat, iar la drumurile existente ori propuse se prevede realizarea unor spatii verzi de protectie.

## 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOSANI, in cartierul LUIZOAIA, pe str. DOBOSARI nr. 17 B, in suprafata totala de 6443 mp, se propune:

- constituirea de **zone cu functionalitatea:**
  - IS** - institutii si servicii publice de interes general;
  - ISt** - subzona de constructii pentru turism; -

cu urmatoarele subzone functionale:

- **subzona edificabil** (implantare constructii), in suprafata de **878,18 mp** (13,63% din suprafata zonei);
- **subzona circulatii**, in suprafata de **866,00 mp** (13,27% din suprafata zonei);
- **subzona spatii verzi si plantate, perdele de protectie**, in suprafata de **4 709,82 mp** (73,10% din suprafata zonei):

**SC CONCEPT SRL**  
**BOTOȘANI**

arh. Dan Octavian BOTEZ  
coordonator urbanism  
ian 2018