

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

**RECOMPARTIMENTARI SI SCHIMBARE DESTINATIE
SPATIU DIN SUBSOL TEHNIC IN SPATIU DE BIROURI;
RECOMPARTIMENTARI LA ETAJ1; ETAJ2;
AMENAJARE DOUA APARTAMENTE IN SPATIUL
EXISTENT IN POD**

Municipiul Botosani Aleea Liceului Nr.19A

faza proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
inițiator	S.C. VIC NIC S.R.L. SI FAY SISTEM S.R.L.
beneficiar	MUNICIPIUL BOTOSANI SI S.C. VIC NIC S.R.L. SI FAY SISTEM S.R.L.
proiectant general	SC CASA CHIRIAC S.R.L. BOTOȘANI Botoșani, Calea Nationala nr.65 tel 0744 700798
coordonare urbanism	arh. Dan Octavian BOTEZ D 1235 / 20 11 2008

S.C. CASA CHIRIAC S.R.L.

c.arh. Marcel Chiriac

iulie 2016

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de prezentare
2. Borderou de piese scrise și desenate
3. Memoriu general
4. Regulament Local de Urbanism

B. PIESE DESENATE

A01	Plan de încadrare în zona	scara 1: 5000
A02	Situația existentă	scara 1: 500
A03	Reglementări urbanistice	scara 1: 500
A04	Reglementare urbanistice - echipare edilitară	scara 1: 500
A05	Circulația terenurilor	scara 1: 500

INTOCMIT,

SC CASA CHIRIAC SRL
c.arh. Marcel Chiriac

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**RECOMPARTIMENTARI SI SCHIMBARE DESTINATIE
SPATIU DIN SUBSOL TEHNIC IN SPATIU DE BIROURI;
RECOMPARTIMENTARI LA ETAJ1; ETAJ2; AMENAJARE DOUA
APARTAMENTE IN SPATIUL EXISTENT IN POD**

Municipiul Botosani Aleea Liceului Nr.19A

inițiator **S.C. VIC NIC S.R.L. SI FAY SISTEM S.R.L.**

beneficiar **MUNICIPIUL BOTOSANI SI
S.C. VIC NIC S.R.L. SI FAY SISTEM S.R.L.**

proiectant general **SC CASA CHIRIAC S.R.L. BOTOȘANI**

Data elaborării: iulie 2016

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 schimbarea parametrilor urbanistici actuali a zonei UTR nr.34, LMu1- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltimepina la 10,00m, in care se afla, in zona de locuinte si functiuni complementare, intravilan Municipiul Botosani, obiectivul - BLOC DE LOCUINTE S+P+2E si terenul aferent situat in Aleea Liceului nr.19A NC. si .CF. nr. 61814 în suprafata de 407,00mp. + 20,00mp teren concesiuonat cu scopul de:

- recompartimentari si schimbarea destinatiei spatiilor din subsol tehnic in spatii de birouri;
- recompartimentari spatii de locuit la etaj1 si etaj2;
- amenajare doua apartamente in spatiul existent in pod;
- reconfigurarea accesului din Aleea Liceului si a spatiilor de parcare

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 Municipiului Botosanii, a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană in zona a administrației locale .

1.3 Surse de documentare

Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile 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 modificarile ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile Codului Civil- titlul IV – despre servituti;
- Certificatul de Urbanism emise catre Primaria Municipiului Dorohoi nr.357/2611.2015;
- La elaborarea proiectului s-a avut in vedere corelarea cu prevederile studiilor si documentatiilor intocmite anterior si tendintelor de dezvoltare a zonei.
- studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu:
 - Ridicarea Topografică a zonei, intocmit in sistem STEREO 70, vizaT OCPI;
 - Studiul Geotehnic.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Terenul în studiu face parte din UTR nr.34, LMu1- subzona exclusiv rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, înălțimea până la 10,00m, în care se află, în zona de locuințe și funcțiuni complementare, întravilan Municipiul Botosani

Acest areal nu a evoluat în ultimii ani, zona de locuințe individuale rămasă ca o insulă între ansamblurile de blocuri realizate înainte de 1990 a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar.

Prin H.C.L. nr. 321/23.10.214 și A.C. 121/20.05.1015 se aprobă și se construiește un BLOC DE LOCUINTE - S+P+2E, în parametrii existenți ai zonei.

2.2 Zona și Amplasamentul

Conform Planului Urbanistic General terenul care face obiectul prezentului studiu urbanistic are următoarele caracteristici:

- terenul de amplasament, 407,00mp. + 20,00mp teren concesionat, teren întravilan;
- terenul se găsește adiacent ansamblurilor de locuințe Primaverii și Sucevei - în Aleea Liceului nr.19A, învecinat Școlii nr.12;

Terenul se învecinează cu:

- la nord-vest: Aleea Liceului
 - la nord-est: teren proprietate privată
 - la sud-est: școala nr.12
 - la sud-vest: aleea de acces incinta școala
- Terenul și Blocul ce fac obiectul documentației sunt proprietatea S.C. VIC NIC S.R.L. SI FAY SISTEM S.R.L. în cote 1/2 conform cvc nr.424/04.03.2014 și A.C. nr. 21/20.05.2015;
 - Terenul concesionat pentru accese și parcare conform C.C. nr.4658/08.01.2015

Zona studiată este accesibilă din strada Aleea Liceului.

Soluțiile pentru rezolvarea circulațiilor în zonă - pe amplasament, țin cont de condițiile existente și de cluziile documentațiilor întocmite anterior și de avizele organismelor teritorial interesate în această zonă, propunerea vizând reconfigurarea accesului la obiectiv și creșterea numărului locurilor de parcare de la 5 la 7.

Propunerea nu vizează alte lucrări privind echiparea edilitară prevăzută și realizată inițial.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Condiții geologice și geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este situată în partea centrală a Campiei Moldovei, subdiviziunea Jijia Superioară - Baseul.

Formele de relief predominante Municipiului Botosani au aspect de dealuri cu altitudini de 150 metri - 250m, cu aspect larg valurit, cu interfluvii colinare, deluroase sub forma de platouri.

Condiții geologice și tectonice

Din punct de vedere geologic, perimetrul studiat are un fundament format din șisturi cristaline magmatice și roci eruptive, care alcătuiesc un soclu rigid ce a suferit mișcări de coborâre și ridicare.

În perioadele de transgresiuni marine s-au acumulat sedimente de depuneri ce au format cuvertura.

Formațiunile întâlnite în perimetrul cercetat aparțin cuaternarului și sarmațianului. Cuaternarul este format dintr-un orizont argilos-prăfos-nisipos care în unele zone are caracter loessoid.

Sarmațianul este alcătuit din marne și marnocalcare fiind degradat la suprafață de acțiunea apelor subterane.

Condiții climatice

Caracteristicile perimetrului studiat sunt următoarele:

- precipitații medii anuale de aproximativ 600 mm;
- alimentare nivală de circa 40-60 % pentru regimul precipitațiilor;
- climă continentală de dealuri;
- temperaturi ce variază între -33 și +38 grade Celsius.

Regimul climatic și meteorologic căruia îi aparține perimetrul studiat din localitatea Dorohoi impune încadrarea în zona C (conf. STAS 10101/21-92 la încărcări date de zăpadă) și zona C (conf. STAS 10101/20-92 la încărcări date de vânt).

Adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 100-110 cm (conf. STAS 6054/77).

Condiții seismice

Amplasamentul studiat se încadrează conform Normativului P 100-1/2013 din punct de vedere a accelerației activității terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință IMR de 225 de ani și o perioadă de colț $T_c=0,7$ secunde a spectrului de răspuns.

Perimetrul studiat se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancea, care nu au avut o intensitate mai mare de 4 grade pe scara Richter.

Din structura tectonică descrisă mai sus rezultă că zona Dorohoi prezintă o stabilitate medie la seisme locale dar vibrând cu intensități diferite sub influența mișcărilor seismice provocate de un epicentru mai îndepărtat

Condiții geotehnice, stratificatia terenurilor

Conform fișelor de stratificație a forajelor executate terenul studiat prezintă următoarea litografie:

- sol vegetal cenușiu și gălbui;
- argilă prăfoasă galbenă.

În perimetrul cercetat apa subterană apare la adâncimea de 1,00-20,00 m de la cota naturală a terenului, fiind cantonată în complexul de argile prăfoase.

Nivelul hidrostatic poate varia în funcție de regimul precipitațiilor iar apa nu are un caracter agresiv

Fundarea, în cazul construcțiilor din categoria de importanță normală, se va face prin depășirea solului vegetal respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, în funcție de terenul de fundare și caracteristicile clădirii proiectate.

Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în stratul de argilă prăfoasă.

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

- pentru adâncimea de fundare $D= 1,20m$ $Ppl= 150 Kpa$;
- pentru adâncimea de fundare $D= 1,50m$ $Ppl= 170 Kpa$;
- pentru adâncimea de fundare $D= 2,00m$ $Ppl= 190 Kpa$;

Pentru a se stabili categoria geotehnică s-au luat în considerare factorii de risc conform NP 074/2007 rezultând următoarele:

FACTORI DE RISC	APRECIERI	PUNCTAJ
1. Condiții de teren	Terenuri bune	2
2. Apa subterană	Fără epuismente (Cu epuismente normale)	1 (2)
3. Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
4. Vecinătăți	Risc moderat	3
5. Risc seismic	$ag=0,20$	1
RISCU GEOTEHNIC	MODERAT	TOTAL 10-11
CATEGORIA GEOTEHNICĂ	2	

Din punct de vedere al riscului la alunecare de teren amplasamentul cercetat se încadrează în categoria zonelor cu potențial de producere a alunecărilor mediu, o probabilitate de producere a alunecărilor medie-mare și un coeficient de risc $Km=0,32-0,34$.

Dintre măsurile care se vor lua pentru prevenirea alunecărilor de teren, din perimetrul cercetat, studiul geotehnic efectuat pentru acest mplasament, aminteste:

- Drenarea apelor de suprafață și subterane prin care se reduce sau se evită înmuierea rocilor, îndeosebi a depozitelor din formațiunile acoperitoare, de către apa provenită din ploi sau zăpezi, care modifică valoarea proprietăților fizico-mecanice ale rocilor;
- În lucrările de drenare a apei de suprafață intră nivelarea suprafeței alunecărilor și a zonelor vecine și execuția de rigole, șanțuri și canale;
- Înierbarea, plantațiile și împăduririle reprezintă o măsură ajutătoare, cu efect pozitiv, ea aplicându-se după nivelarea terenului și asigurarea scurgerii apelor de suprafață;
- Reducerea pantei taluzelor și versanților care se face prin execuția de berme la partea superioară sau crearea unor contrabanchete la baza taluzului sau versantului;
- Sistematizarea verticală corespunzătoare a zonei va asigura colectarea și scurgerea apelor de precipitații.
- Se vor practica săpături pentru fundații de extindere redusă, urmată imediat de punerea în operă a betoanelor și realizarea umpluturilor.
- Se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat pentru a nu deteriora indicii geotehnici cu efecte negative asupra stabilității.
- Se interzice realizarea de excavații sau încărcări necontrolate asupra zonei fără prezența specialiștilor în domeniu.
- Înainte de turnarea betoanelor în fundații va fi chemat proiectantul pentru verificarea stratului de fundare și depistarea eventualelor accidente de teren.
- În proiectare și execuție se vor respecta standardele, normele și normativele în vigoare.

- Se va solicita prezența pe teren a executantului studiului geotehnic pentru verificarea calității stratului de fundare, în cazul apariției unor neconcordanțe între situația din teren și cea din prezenta documentație și la verificarea unor lucrări dispuse de Inspectoratul în Construcții.

Din punct de vedere geotehnic, conform normativul NP 074-2007 privind întocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice pentru construcții, sunt îndeplinite condițiile de execuție a unui ansamblu de locuințe.

2.4 Circulația

Parcela care face obiectul prezentului studiu, în situația actuală are un acces clar definit din Aleea Liceului, construcția existentă având o alee de acces pietonal și spații de parcare la stradă.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul are o suprafață de 407,00 mp, teren proprietate, la care se adaugă 20,00 mp teren concesionat pentru acces și parcare.

Pe amplasament există o construcție S+P+2E având destinația de Bloc de locuințe - cu spații tehnice și boxe la subsol și 5 apartamente, câte două la parter și etajul 1 și un apartament la etajul 2. suprafața construită la sol de 150,60 mp și o suprafață desfășurată de 459,54 mp.

Bilanțul teritorial raportat la suprafața de 407,00 mp - conform A.C. nr. 21/20.05.2015 .

BILANT TERITORIAL

Situația existentă	mp	%
suprafața teren	407,00	100,00
din care		
construcții	150,60	37,00
Alei trotuare	42,76	10,51
Carosabil parcare	36,77	9,03
Spații verzi	176,87	43,84
	POT_{max} %	37,00
	CUT_{max}	1,129

Principala problemă este dată de reglementările urbanistice anterioare ca LMu1. zona de locuințe și funcțiuni complementare de tip urban, cu înălțimea până la 10,00m.

2.6 Echiparea edilitară

Cai de comunicație

- zona studiată și obiectivul are acces carosabil și a legăturii cu strada învecinată.

Alimentare cu apă și canalizare

- în zona studiată și la obiectiv există rețeaua de alimentare cu apă și canalizare;

Alimentarea cu gaze naturale

- in zona studiata si la obiectiv exista retea si racord de gaze naturale;

Alimentarea cu energie electrica

- in zona studiata si la obiectiv exista retea si racord electric de distributie;

Telefonizare

Pe amplasamentul studiat nu sunt evidentiata trasee, aeriene ori subterane, aferente unor instalatii de telecomunicatii.

La realizarea obiectivului propus se vor recalcula doar capacitatile retelelor de utilitati in noile conditii proiectate.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata este cuprinsa arealul urban, studiile preliminare elaborate pentru acest amplasament nu semnaleaza existenta riscurilor naturale in zona.

Conditii de autorizare a executarii constructiilor in perimetrul studiat, vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona a fost luata in studiu la solicitarea investitorului si a autoritatilor locale care intentioneaza infiintarea in acest perimetru a unei zone rezidentiale cu locuinte in bloc si a dotarilor aferente acesteia.

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Botosani cu nr. 315 din 17.05.2016 se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de urbanism.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOSANI si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Solutia urbanistica propusa in cadrul studiului se refera schimbarea parametrilor urbanistici ai zonei stabilite prin prevederile actuale ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL ca zona LMu1- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltimelina la 10,00m, in care se afla amplasamentul.

Propunerile Planului Urbanistic Zonal s-au concentrat asupra :

- SCHIMBARII PARAMETRILOR URBANISTICI - P.O.T. si C.U.T. in mod special.
- SIGURAREA ACCESULUI PIETONAL SI A PARCARI
- CONSTRUCTIA NU SE VA MODIFICA, VA PRIMI DOAR O AMVELOPA TERMICA
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA NU SE VA MODIFICA
- ECHIPAREA EDILITARA VA RAMINE NESCHIMBATA

Propunerile de urbanism pentru zona studiata se incadreaza in prevederile documentatiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl.PUZ A03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în intravilan, într-un cadrul urban - teren amenajat si obiectiv realizat .

Tinând cont de zona actuala, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete de spatii verzi amenajate de minimum 30% pe amplasament

Solutia aleasa pentru zona de locuinte si functiuni complementare, a avut în vedere normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, volumetria si inaltimea constructiilor, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

3.3 Organizarea circulatiei

Solutia propusa pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de configuratia amplasamentului cit si de circulatiile existente deja în zona.

S-a propus realizarea unei parcarii reconfigurate in scopul cresterii numarului de locuri la 7. Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor si parcarilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole si dirijate la colectorul pluvial.

Se vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

La realizarea zonelor cu schimbare de directie (de colt) s-a tinut cont de raza de racordare între strazi.

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 aflate in vigoare.

3.4 Sistemizarea verticala

Avand in vedere natura terenului zonei studiate, nu se impun lucrari de sistemizare pe verticala speciale pentru realizarea platformelor drumurilor, parcarilor si aleilor pietonale in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rețeaua de ape pluviale stradale.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop schimbarea parametrilor urbanistici existenti in vederea realizarii urmatoarelor interventii:

- recompartimentarea si schimbarea destinației spatiilor din subsolul tehnic in spatii de birouri;

- recompartimentare spatii de locuire la etaj 1 si la etaj 2 (doua apartamente in loc de unul la etajul 2), compartimentarea făcându-se identic ca forma si suprafete cu cea existenta la parter;

- realizarea a doua apartamente mansardate in spațiul existent inițial ca pod.

Forma si dimensiunile exterioare ale construcției nu se vor modifica fata de cele autorizate prin A.C. Nr. 121/20.05.2015

Lucrările de intervenție ce urmează a fi executate nu vor afecta structura de rezistență a construcției și coloanele de instalații prevăzute în documentația tehnică inițială și autorizată, precum și a dispoziției de șantier nr.5 din 25.01.2016.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță și corelat cu prevederile celorlalte documentații întocmite anterior în zona și cu potențialul de dezvoltare.

Bilanțul teritorial pentru realizarea intervențiilor asupra obiectivului în condițiile solicitate se va raporta la suprafața 437,00 mp - teren proprietate 407,00 mp, terenului concesionat inițial 20,00 mp plus încă 10,00 mp teren ce urmează a fi concesionat pentru acces și parcare.

BILANT TERITORIAL

Reglementari Urbanistice

	mp	%
suprafata teren	437,00	100,00
din care		
Constructii existente	155,16	35,51
Alei trotuare	29,27	6,70
Carosabil si parcari	93,18	21,32
Spatii verzi amenajate	43,46	33,12

POT_{max} % 35,51

CUT_{max} 1,739

La suprafața construcției existente adăugându-se suprafața rezultată prin amveloparea termică ajungând astfel de la 150,60mp la 155,16 mp.

Studiul propune :

- recompartimentari și schimbarea destinației spațiilor din subsol tehnic în spații de birouri;
A.C.demisol = 144,88mp
- recompartimentari spații de locuit la etaj1 și etaj2;
A.C.parter; etaj1; etaj2 = 155,16mp
- amenajare două apartamente în spațiul existent în pod;
A.C.mansarda = 149,70mp
- reconfigurarea accesului din Aleea Liceului și a spațiilor de parcare

A.C. = 155,16mp A.D.C. = 760,06mp

Regimul de înălțime al construcției de locuit (locuințe în bloc): **D+P+2E+M**

Pentru zona de locuire rezulta **POT maxim de 35,51 %.**

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT maxim 1,739**

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere păstrarea formei și dimensiunilor construcției existente, realizate conform A.C. nr. 21/20.05.2015 .

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În zona, la nivel stradal există în exploatare sau prevăzute a fi realizate rețele:

- rețea electrică
- rețea de gaze naturale
- rețea de apă și canalizare.

1. Alimentare cu apa - canalizare

Obiectiv racordat din reseaua locala de apa -canal existenta in zona

3. Alimentarea cu energie electrica

Obiectiv racordat din reseaua electrica existenta in zona

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. Retea TVC

În functie de solicitarile beneficiarilor si a dezvoltarii zonei se va extinde si reseaua urbana de televiziune în cablu.

6. Gospodarie comunala

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat existind deja un punc de colectare echipat cu containere speciale, evacuarea acestora urmând a fi efectuata periodic de catre firma specializata care presteaza aceste servicii la nivel local.

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 loca de urbanism se prevede asigurarea de minim 9% din total suprafata ocupata de spatii verzi, prin propunerea acestui studiu spatiile verzi amenajate prevazute ocupa 33,12% .

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALIALE ASUPRA MEDIULUI
(conform HOTARÂRII 1076 din 08/07/2004)

1.Characteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

- 1.a. Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare , fiie in privinta alocarii resurselor :
Solutiile de urbanism propuse creaza un cadru pentru activitati ulterioare.Fiind un P.U.Z. pentru locuinte si cu functiuni complementare se vor crea conditii de crestere a calitatii locuirii cu efect benefic asupra comunitatii.
Totodata exista premisele pentru aparitia de noi locuri de munca din sfera serviciilor.

- 1.b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:
Se incadreaza in prevederile P.U.G.-ului prevazandu-se pentru o arie mai extinsa dezvoltarea unei zone rezidentiale reprezentative cu dotarile aferente. Zona va fi supusa urbanizarii, integrandu-se in strategia de dezvoltare a Municipiului Botosani in perspectiva anului 2050.
- 1.c. Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile :
In situatia existenta terenul are destinatia de zona de industrie si depozite . In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere schimbarea destinatiei si optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor.
S-a asigurat procentul optim de spatiu verde in corelare cu functiunea propusa pe amplasament si pe ansamblu.
- 1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program :
Se estimeaza ca lucrarile de construire a zonei rezidentiale propuse prin prezenta documentatie vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificarii locuintelor.
Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.
- 1.e. Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu :
Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normele actuale.
- 2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:
- 2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor :
Propunerile din documentatia de urbanism prezenta nu produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea destinatiei zonei.
Interventile nu vor avea un efect negativ asupra peisajului, ba dinotriva vor reface imaginea actuala de teren viran, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu alei si locuri de odihna, plantatii florale diverse.
- 2.b. Natura cumulativa a efectelor :Nu este cazul.
- 2.c. Natura transfrontaliera a efectelor : Nu se produc efecte transfrontaliere.
- 2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu
Nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.
- 2.e. Marimea si spatialitatea efectelor : Nu este cazul.
- 2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat : Nu este cazul.
- 2.f.i. Caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural: nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.
- 2.f.i.i. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului :nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului.
- 2.f.i.i.i. Folosirea terenului in mod intensiv : nu este cazul.
- 2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international : Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren amplasament in proprietatea privata.
- teren amplasament in proprietatea Municipiului Botosani.

adiacent:

- terenuri apartinand domeniului public de interes local.
- terenuri proprietate privata.

Funcție de necesitățile de amplasare a obiectivelor de utilitate publică a fost determinat modul de circulație a terenurilor între detinatori.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite în interdicție temporară de construire.

5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului .

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- a) corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Botosani;
- b) asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c) valorificarea terenurilor libere aflate în proprietate publică, în interesul comunității locale;
- d) consolidarea localității prin compensarea cu noile capacități de cazare și dotări aferente propuse în etapa următoare.

**SC CASA CHIRIAC SRL
BOTOȘANI**

c.arh. Marcel Chiriac

**coordonator urbanism
arh. Dan Octavian BOTEZ**

iulie 2016

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

RECOMPARTIMENTARI SI SCHIMBARE DESTINATIE SPATIU DIN SUBSOL TEHNIC IN SPATIU DE BIROURI; RECOMPARTIMENTARI LA ETAJ1; ETAJ2; AMENAJARE DOUA APARTAMENTE IN SPATIUL EXISTENT IN POD

Municipiul Botosani Aleea Liceului Nr.19A

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) RECOMPARTIMENTARI SI SCHIMBARE DESTINATIE SPATIU DIN SUBSOL TEHNIC IN SPATIU DE BIROURI; RECOMPARTIMENTARI LA ETAJ1; ETAJ2; AMENAJARE DOUA APARTAMENTE IN SPATIUL EXISTENT IN POD, Municipiul Botosani Aleea Liceului Nr.19A este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, cu Legea privind cimitirele și serviciile funerare, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

Terenul situat in Municipiul Botosani, UTR 34, LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pina la 10,00m

I. DISPOZITII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate și asigura corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localității, ce vor trata teme precum:

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, circulația internă, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutele de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitară, parametrii tehnico-economici, etc.

Analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al Municipiului Botosanii, a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană în zona a administrației locale .

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ - Recompartimentari si schimbare destinatie spatiu din subsol tehnic in spatiu de birouri; compartimentari etaj1 si etaj 2; amenajare doua apartamente in spatiul existent in pod, reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el intarind si detaliind reglementarile introduse si stabilite din PUZ.

RLU aferen PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza în planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispozitie, iar investitiile vor fi inscrise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementările de urbanism – permisiuni și restrictii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata.

2. Baza legala

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG BOTOSANI
- PUZ - Recompartimentari si schimbare destinatie spatiu din subsol tehnic in spatiu de birouri; compartimentari etaj1 si etaj 2; amenajare doua apartamente in spatiul existent in pod
- Studiu geotehnic

3 Domeniul de aplicare

3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statueaza utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.

3.2. Planul Urbanistic de Zona impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent , cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, prin Hotarare a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:

- elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - lucrări de ameliorare a terenului în zona;
 - rețele pentru apa potabilă, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice, iluminat public etc și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
 - cai de acces / străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică.
- realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică și recepția acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în proprietate publică.

3.4. Autorizația de funcționare a construcțiilor se va emite numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ Recompartimentări și schimbare destinație spațiu din subsol tehnic în spațiu de birouri; compartimentări etaj 1 și etaj 2; amenajare două apartamente în spațiul existent în pod », se aplică pe teritoriu delimitat ca zona studiată în planul de Reglementări urbanistice PUZ 03, ce face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- la nord-vest: Aleea Liceului
- la nord-est: teren proprietate privată
- la sud-est : școala nr.12
- la sud-vest: aleea de acces incinta școala

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Botosani și poate fi identificat prin:

- Terenul și Blocul ce fac obiectul documentației sunt proprietatea S.C. VIC NIC S.R.L. SI FAY SISTEM S.R.L. în cote 1/2 conform CVC nr.424/04.03.2014 și A.C. nr. 1/20.05.2015;
- Terenul concesionat pentru accese și parcare conform C.C. nr.4658/08.01.2015

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

Funcțiunea principală a zonei este LOCUIREA iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte
- crearea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectareadeciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Este permisa constructia de :

- locuinte in bloc de apartamente, 2-3 camere, cu spatii pentru parcare masini,
- mici dotari de comert alimentar si nealimentar
- spatii de birouri, servicii nepoluante prestate populatiei din zona,
- spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament
- parcaje si drumuri de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona

Art.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii (medicale, bancare,de invatamit, pt.cultura si alte activitati nepoluante) pe parcelele nealocate pentru locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei .

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial)

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de ap, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in domeniu public.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros ,anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

5. **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Art.5.1.Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita pe cit posibil orientarea exclusiv la nord.

Se vor respecta prevederile OMS 536/1997. Amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,30 h/zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere conform plansei A03 reglementari urbanisticezonificare.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

- a) In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 1,90m.
- b) In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate, distanta acestora fata de limitele laterale pe care nu le ating va fi de minim 3,0 m. In cazul caselor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.
- c) In cazul in care cladirile de locuit sunt in regim insiruit, (atingind ambele laturi ale parcelei) acestea se pot construi cu conditia de a avea asigurat un acces auto pe parcela la parterul cladirii de min 3,5 m latime si 3,8 m inaltime
- d) Este interzisa executarea de constructii ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, unelte etc. Nu se admit calcane spre vecini, decit la garaje.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.1. ACCESE CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

Art.7.2. ACCESE PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati.

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.

- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 10 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Art.9.1. PARCELAREA.

Prin documentatie nu se propune parcelarea terenului studiat.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de	D+P+2E+M .
H maxim cornisa	10.00 m.
H maxim	14.00m.

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- c) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- d) Autorizarea constructiilor si menajarilor care prin aspect architectural, volumetrie, materiale utilizate, paleta cromatica si aspect depreciaza valoarea imaginii, este interzisa.

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)

P.O.T. -	admis in zona destinata locuirii este de maxim	36%
C.U.T. -	admis in zona destinata locuirii este de maxim	1,8

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi ,parcaje, imprejmuiiri

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

- La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor

Art.10.2. SPATII VERZI

- Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare constructie. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- Spatiul plantat pe parcela nu va fi mai mic de 30% din suprafata .
- Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor, acestea se vor depozita in spatii special prevazute p.c.g.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- Terenul proprietatile va fi imprejmuite pe laturile invecinate cu alte proprietati.
- Spre strada nu se vor executa imprejmuiiri, se va putea gard viu.
- Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiene aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde ca zona functionala majora :

- zona rezidentiala cu functiuni complementare;

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiată este LOCUIRE cu dotarile aferente zonei de locuit .

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire, zona poate cuprinde si functiuni complementare.

- circulatii;
- echipamente tehnico – edilitare
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- eventual mici spatii comerciale, spatii pentru servicii, etc.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

L – LOCUIREA D+P+2E+M

POT = 36% ; CUT 1,8

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in Municipiul Botosani, UTR 34 - subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban, inaltime pina la 10,00m

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiei noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta: **Locuire** pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

SC CASA CHIRIAC SRL
c.arh.Marcel Chiriac

coordonator urbanism
arh. Dan Octavian BOTEZ

iulie 2016

