

PROIECT 501/2024

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

**ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE
ANSDAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

BENEFICIAR: SC N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

PROIECTAN TGENERAL: SC ARHIDESIGN CENTER SRL

COORDONATOR URBANISM: Arh. Mihai Tulbure

Proiect nr. 501/2024 FAZA PUZ

PROIECT 501/ 2024

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

LISTA DE RESPONSABILITATI SI SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL: S.C.ArhiDesign CenterS.R.L.

Sef Proiect: arh.Haralamb Constantin

Arhitectura: arh.Haralamb Constantin

Urbanism: arh. Tulbure Mihai

Edilitare: ing. Filip Vasile

VOLUMUL1 – MEMORIU DE PREZENTARE

I. PIESESCRISE

Foaie de garda
Colectiv de elaborare
Borderoul general al P.U.Z.

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Scopul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor def undamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrulu inatural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional – reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltare a echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

2. Baza legală a elaborării: se vor enumera documentele care au stat la baza RLU (acte normative, studii etc).

3. Domeniul de aplicare: Unitățile Teritoriale de Referință (UTR)

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.

II. PIESE DESENATE

Nr.crt.	COD	PLANSA	SCARA
1	A.01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1:2000
2	A.02	PLAN DE INCADRARE IN PUG Botosani	-
3	A.03	PLAN SITUATIA EXISTENTA	1 : 500
4	A.04	REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 500
5	A.05	PROPUNERE MOBILARE URBANA	1 : 500
6	A.06	REGLEMENTARI EDILITARE	1 : 500
7	A.07	CIRCULATIA TERENURILOR	1 : 500
8	A.08	VOLUMETRIE PROPUSA	-
9	A.09	STUDIU DE INSORIRE	-

PROIECTANT GENERAL
SC ARHIDESIGN CENTER SRL

Sef proiect,
arh.Haralamb Constantin

Urbanist,
arh.Talbure Mihai

VOLUMUL I – MEMORIUGENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL:

„CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUN IADIACENTE”

- Titular

SC N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

- Beneficiar

UAT MUNICIPIUL BOTOȘANI

- Proiectant general & urbanism

SC ARHIDESIGN CENTER SRL

Șef proiect- arh. Haralamb Constantin

Proiectat - arh. Haralamb Constantin

Coordonator Urbanism: - arh. Tulbure Mihai

- Subproiectanti, colaboratori

Instalații

Ing. Filip Vasile

- Data elaborării

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Botoșani, Jud. Botosani, str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, în vederea realizării obiectivului: “ **ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”.

Investiția analizată s-a considerat necesară și oportună pentru ca propune regimul de actualizare a zonei studiate, iar pentru că intenția nu se încadrează în documentațiile de urbanism aprobate anterior (PUG Botoșani), se condiționează în conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.b din L350/2001 actualizată de întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent.

Astfel, pentru amplasamentul studiat se propune modificarea zonei funcționale stabilite prin PUG din I1 – Subzona exclusiv de unitati industriale, depozite, transport complementar admise în UTR 8 și care se încadrează în recomandările RLUB Art.8.6, respectiv zona LI –

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de de trei niveluri (peste 10,00m), subzona Llu2 – Subzona prodominant rezidențială.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de constructibilitate pentru amplasarea clădirii, stabilirea reglementarilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în intravilanul municipiului Botoșani, jud. Botosani, str. Ștefan Luchian, nr. 25, CF/NC 56894, teren arabil, UTR 6 – CENTRU ADMINISTRATIV – LMu1 - subzona exclusiv rezidențială(locuințeși funcțiuni complementare) de tip urbanconform P.U.G. Botoșani.

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI STUDII DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z. + R.L.U.

Sursele de documentare ce se vor utiliza vor fi:

- Prevederile P.U.G.+R.L.U aprobate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Botoșani;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria municipiului Botosani cu nr. 575 / 05.09.2022
- Planuri cadastrale actualizate;
- Planul topografic reactualizat, care furnizează informații privitoare la:
 - Suprafața terenului,forma în plan, panta și dimensiunile parcelelor;
 - Tipologia și dispunerea terenului în zonă;
 - Evidențierea fondului construit existent, cu relațiile și intercondiționările realizate în timp;
 - Poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;
 - Situația juridică a terenurilor limitrofe.
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- Studiul geotehnic, care furnizează informații privitoare la:
 - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic;
 - caracteristici geotehnice: stratificația terenului, adâncimea apei subterane, parametri seismici, adâncimea de îngheț, asigurarea stabilității și inundabilitatea, accidente teren,
 - condiții de fundare, soluții constructive recomandate.
- studiul pedologic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată s-a dezvoltat mult în ultimii ani pe terenurile învecinate, dezvoltându-se

construcțiile de locuințe unifamiliale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Botoșani, județul Botoșani.

Tipuri de subzone funcționale -I1 – Subzona exclusiv de unitati industriale, depozite transport.

Amplasamentul alocat de beneficiar obiectivului este situat in intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 8 – MOARA DE FOC. Față de situația existentă (1998), își păstrează caracteristicile funcționale principale.

Terenul studiat pentru întocmire P.U.Z. este proprietate privată N&S Imobiliare sustenabile SRL.

Suprafața terenului alocat este de 3890 mp din măsurători (3819mp din acte), forma terenului este neregulată, cu lungimea aliniamentului de 76,98m și limita laterală de 49,11m.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- pe latura de NORD - VEST – proprietati private CF/NC 64545
- pe latura de NORD - EST – Domeniu public Mun. Botoșani - Str. Vulturului și proprietati private persoane fizice / juridice CF/NC: 58492, 68246
- pe latura de SUD – EST – domeniu public Mun. Botosani – Str. Vulturului
- pe latura de SUD - VEST – proprietati private Mun. Botosani, domeniu public Str. Havuzului CF/NC 69228

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

S-a evidențiat in analiza critica a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă dens construită.

Tipuri de subzone funcționale – I1 – Subzona exclusiv de unitati industriale, depozite, transport.

Terenul care se studiază nu este momentan construit, iar vegetația este spontană. În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenul studiat este folosit în mod judicios, datorat faptului că nu mai există activitate.

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat este delimitat pe latura de Nord-Est, Sud-Est si Sud-Vest de strazile Vulturului si Havuzului. Strazile mentionate anterior sunt in curs de modernizare cu strat de uzura din asfalt si are profilul transversal cu dimensiuni de aproximativ 7,00 m carosabil cu trotuar pe ambele laturi de cca 1,00m și parcări amenajate pe domeniul public.

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

Pe parcela se vor asigura locurile de parcare corespunzător funcțiilor propuse, respectiv:

- se propun 69 locuri de parcare amenajate la subsol, min 1 loc parcare/ unitate de locuit - 69 apartamente + 10 locuri pentru spatiile conexe
- 10 locuri de parcare supraterane pentru functiunile conexe

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale să fie dirijate prin canale și rigole de scurgere la rețeaua publică a municipiului.

Circulațiile de incintă, platformele și trotuarele vor fi din pavele autoblocante de beton iar suprafața carosabilă va fi încadrată cu borduri mari din beton.

2.5. OCUPAREA ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani, în partea nord - centrală a municipiului Botoșani, UTR 8 – MOARA DE FOC. Față de situația existentă (1998), își păstrează caracteristicile funcționale principale. Se permite un regim de construire mai intens, prin reducerea parțială a zonelor de tip LM în favoarea zonelor de tip Llu2, se extind suprafețele plantate publice (Pp).

NR. CAD	SUPRAFAȚA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ
62495	3890	Curți construcții
TOTAL	3890mp	(suprafața totală măsurată)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

NR. CAD	CONSTRUCȚII	S _{CD}
parcela nr.cad 62495	0 mp	0 mp
3890mp	TOTAL S_{CD}	0,00 mp

- **S_{teren}** = 3890,00mp
- **S_c existent** = 0,00mp
- **POT existent** = 0.00%
- **CUTexistent** = .00

Regimul juridic al terenurilor este specificat în planșa A.07 – Circulația Terenurilor și cuprinde – terenuri private ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri aparținând domeniului public.

Folosință actuală: categorie de folosință – teren curți construcții;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiata are acces carosabil si pietonal din str. Vulturului, in curs de modernizare, cu strat de uzura din asfalt si are profilul transversal cu dimensiuni de aproximativ 7,00 m carosabil cu trotuar pe ambele laturi de cca 1,00m și parcuri amenajate pe domeniul public. Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

- rețele distributie energie electrica – adiacent amplasamentului studiat;

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

- rețele alimentare cu apa potabila adiacent amplasamentului studiat;
- rețele canalizare menajera - adiacent amplasamentului studiat;
- rețele alimentare cu gaze naturale - adiacent amplasamentului studiat;
- servicii de salubritate;

Alimentarea cu apa, canalizarea si evacuarea deseurilor vor fi asigurate prin grija beneficiarului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

S-a evidențiat in analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcelă. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă dens construită, evidențiind astfel necesitatea obținerii informațiilor asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

Terenul care se studiază nu este momentan neconstruit, vegetația din zona este spontană.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului.

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

În momentul de față, municipiul Botoșani, este într-o continuă dezvoltare, Primăria jucând un rol important în acest sens, în vederea dezvoltării zonelor rezidențiale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Investitia se va realiza in baza studiilor topografice efectuate de SC GEOARP NORD EST S.R.L. Botoșani și studiu geotehnic realizat de S.C. TROCON SRL Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și studiul geotehnic verificat Af figurează la anexe.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare la data întocmirii acestuia, prezintă un teren acoperit cu strat de umplutură eterogenă (pământ argilos cu moloz, pietriș și rare fragmente de cărămizi), gros de cca.2,80/3,00m. Din litologia formată din argile cafenii și gălbui, cu concrețiuni calcaroase, plastic vârtoasă.

Se recomandă îndepărtarea stratului de umplutură eterogenă existent pe întreaga lui grosime, iar fundarea se recomandă direct pe stratul de argilă, interceptat sub adâncimea de 2,80/3,00m.

Potențialul și avantajele zonei:

- Realizarea unor programe de regenerare urbană prin refuncționalizarea zonei cu specific de industrie raportat la cerințele de dezvoltare actuală;
- Dezvoltare urbana coerentă;

- Investițiile realizate nu vor influența calitatea factorilor de mediu.
- Realizarea utilitatilor edilitare pe amplasamentul investiției propuse, prin racord la rețelele existente în zonă.
- Existența rețelelor edilitare.

Prioritățile de acțiune:

- se propune realizarea unui acces carosabil în partea de SUD-VESTa terenului din str.Vulturului, domeniul public in curs de modernizare;
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate.

Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ

DOCUMENTE ANEXE	EMITENT	NR./DATA
<i>Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura</i>		
Alimentare cu energie electrică	Delgaz Grid	
Aviz telefonizare	Orange Romania	
<i>Alte avize/acorduri privind</i>		
Aviz Oportunitate	Primaria mun. Botoșani	
Aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și Aviz securitate la incendiu pentru amplasare în interiorul parcelei	ISU Botosani	
Aviz poliția rutieră	IPJ Botoșani	
Aviz Comisia de sistematizare a circulației	Primaria mun. Botoșani	
<i>Alte avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora</i>		
<i>Studii de specialitate</i>		
Ridicare topografică cu viza OCPI	SC GEOARP NORD EST	
Studiu geotehnic	SC TROCON SRL	
Aviz CTATU	Mun Botosani	
Plan Urbanistic Zonal intocmit conform "Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadru al PUZ" indicativ GM – 010-2000, cu	SC ARHIDESIGN SRL	

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

avizele/acordurile si autorizatiile stabilite in avizul de oportunitate		
---	--	--

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ-ul se desprind următoarele concluzii:

- se va ține seama de recomandările studiului geotehnic;
- se vor respecta distanțele de protecție față de rețelele existente conform avizelor anexate la prezența documentație.

3.2. PREVEDERIALE P.U.G.

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea utilizării terenului proprietate privată pentru “CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, amplasamentul studiat fiind în str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani.

Conform Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Botoșani, str. Vulturului, nr. 1, în partea în partea nord-centrală a municipiului Botoșani, UTR 8 – MOARA DE FOC, identificat prin CF/NC 62495, conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 3819mp din măsurători (3890mp din acte).

Teren având categoria de folosință teren curți construcții, parcela se află în intravilan: UTR 8 – MOARA DE FOC – I1 – Subzona exclusiv de unitati industriale, depozite, transport conform P.U.G. Botoșani.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Pentru toate construcțiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

Studiile geotehnice și de stabilitate realizate în zonă au evidențiat următoarele aspecte generale:

- clima: macroclimat temperat continental, subzona silvostepă și stepă, cu accente specifice de climat umed și răcoros;
- adâncime apă subterană 5.80m, fără epuizement;
- adâncime max de îngheț: 0,90-1,10m;
- valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure $a_g=0,15g$
- perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns $T_c=0,7s$

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIE

CIRCULATIA CAROSABILA

Natura îmbrăcăminții rutiere de pe Strada Vulturilor este din balast cu zone asfaltate în proximitatea locurilor de parcare a rezidentilor din zona amplasamentului studiat. Scurgerea apelor este asigurată atât în profil longitudinal cât și transversal prin profilul transversal, prin pantele existente a acestora, apele pluviale fiind dirijate natural după panta terenului natural. Pe tronsonul de pe Strada Vulturilor nu există plantație existentă în zonă. În zona accesului rutier nu există semnalizare rutiera verticală și nici semnalizare rutiera orizontală.

Prin prezenta documentație se dorește aprobarea PUZ-ului aferent lucrării de “Construire Ansamblu de Locuințe Colective și Funcțiuni Complementare” pe imobilul –teren construcții- situat în județul Botoșani, municipiul Botoșani, strada Vulturilor nr. 1, cu

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

amenajare parcare si acces rutier la strada Strada Vulturilor Parcela de teren se învecinează la una din laturi cu Strada Vulturilor. Amenajarea accesului în incinta obiectivului s-a facut conform Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel cu drumurile publice, indicativ 600/2010.

Imobilul studiat se află în vecinatatea strazii Vulturilor, si in vecinatatea intersecției dintre strada Izvoarelor si strada Havuzului pentru care s-a proiectat un acces rutier.

- Accesul rutier propriu-zis cu lățimea părții carosabile de 7.00 m si o declivitate in sens longitudinal de 2,50%, ambele pante fiind spre proprietate;

- Sensurile accesului de intrare respectiv de iesire vor fi, amenajate si amplasate conform Plansa D3. – Plan de situatie Proiectat.

- Asigurarea corespunzătoare a preluării și a scurgerii apelor pluviale se va asigura prin realizarea pantelor transversale si longitudinale, apa pluviala fiind captata de gurile de scurgere proiectate.

Accesul în/din strada Vulturilor se va face cu viraj la dreapta cat si la stanga. In raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesele rutiere asigură preluarea fluxurilor de pe strada Vulturilor.

In vederea amenajării intersecției dintre accesul rutier proiectat si strada Havuzului este necesar relocarea unui stalp de electicitate, conform plansa D3 – Plan de S situatie Proiectat.

Traficul atras de obiectivul studiat se ridica la cca 30-50 autoturisme/zi. Verificarea încadrării autovehiculelor pe accesul proiectat în/din incintă, s-a făcut cu programul Autoturn v 8.1.1 (soft dedicat simulării mișcării vehiculelor) cu o autospeciala pentru incendiu cu lungimea de 7.70 m .

Circulatia va asigura fluiditatea traficului în interiorul incintei și asigurarea ieșirii autoturismelor din incintă. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform prevederilor Normativului P132-93 si in conformitatea cu HG 525/1996 cu revizuirile si completarile ulterioare.

Conform anexei nr. 5, art. 5.12 din R.G.U. 525/1996 privind asigurarea locurilor de parcaje pentru locuinte colective, se va asigura 1 loc de parcare la 2-10 apartamente; pentru spatiile comerciale de la parter cu o suprafata totala de 675 mp este necesar a se dimensiona un numar de 14 locuri de parcare (un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp).

Astfel se vor realiza un numar total de 89 locuri de parcare (79 locuri de pacare subterane si 10 locuri de parcare supraterane) de locuri de parcare au dimensiunile in plan 2,50 x 5,00 m. In vederea stabilirii si dimensionarii locurilor de parcare pentru persoanele cu dizabilitati s-a folosit NP 51/2012, astfel:

- Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cat mai aproape de intrarile principale in cladiri sau in zonele de interes;

- numarul locurilor de parcare pentru persoanele cu handicap va fi de 4% din numarul total al locurilor de parcare, dar nu mai putin de doua locuri, prin proiect s-au prevazut un numar de 6 locuri de parcare cu dimensiunile in plan de (2.5+1.20) x 5.00 m. Necesarul de locuri de parcare fiind asigurat.

Pentru sporirea siguranței circulației rutiere și asigurarea continuității semnalizării verticale și orizontale, în zona accesului rutier se prevăd indicatoare rutiere de format mare, conform SR 1848/1,2,3 – 2024, respectiv marcaje rutiere conform STAS 1848/7-2004 concretizate si amplasate conform planului de S situatie Proiectat plansa D3. Semnalizarea verticală și orizontală se va executa pe cheltuiala beneficiarului, de catre o firmă de profil. Se menționează că lucrările prevăzute a se executa nu influențează buna desfășurare a traficului din zonă. Pentru asigurarea unui confort sporit tuturor conducătorilor auto se

menționează faptul că există iluminat stradal în zona studiată.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Localizarea obiectivului analizat

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme.

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea realizării obiectivului “ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, amplasamentul studiat fiind in intravilanul Mun. Botoșani, str. Vulturului, nr. 1, în partea nord-centrală a municipiului Botoșani, UTR 8 – MOPĂRA DE FOC, identificat prin CF/NC 62495 conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 3890mp din măsurători (3819mp din acte).

Terenul prezinta următoarele vecinătăți:

- pe latura de NORD - VEST – proprietati private CF/NC 64545
- pe latura de NORD - EST – Domeniu public Mun. Botoșani - Str. Vulturului și proprietati private persoane fizice / juridice CF/NC: 58492, 68246
- pe latura de SUD – EST – domeniu public Mun. Botosani – Str. Vulturului
- pe latura de SUD - VEST – propietati private Mun. Botosani, domeniu public Str. Havuzului CF/NC 69228

Construcțiile se vor amplasa exclusiv in interiorul zonei edificabile figurată in planșa A04.

- CF/NC56894 – 3890mp
 - minim 1,00m față de latura de SUD - VEST - aliniamentul parcelei către str. Havuzului
 - minim 1,00m față de latura de SUD - EST - aliniamentul parcelei către str. Vulturului
 - minim 4,00 m față de latura de NORD - EST - proprietate privata persoane fizice / juridice CF/NC 58492, 68246
 - minim 2,00 m față de latura de NORD - VEST - proprietate privata CF/NC 64545
- Distanțe pana la constructii invecinate:
 - 15,75m pe latura de SUD - VEST - proprietate privata - Locuinta parter – Str. Havuzului
 - 21,70m, respectiv 18,47m pe latura de SUD - EST – proprietati private - Blocuri de locuinte P+4- Str. Havuzului, Str. Izvoarelor
 - 14,19m pe latura de NORD - EST – domeniul public - echipament tehnic - parter
 - 10,13m pe latura de NORD - VEST - proprietate privata CF/NC 64545

3.5.2 Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea realizării obiectivului “ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, amplasamentul studiat fiind in intravilanul Mun. Botoșani, str. Vulturului, nr. 1, identificat prin CF/NC 62495,

Prin certificatul de urbanism se solicita elaborarea unui PUZ, datorită necesității reglementării destinației funcționale a parcelei studiate în concordanță cu prevederile PUG și RLU Botoșani, respectiv cu recomandările RLUB Art.8.6, respectiv zona I1 – Subzona exclusiv de unitati industriale, depozite, transport.

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor (existente și propuse)
- distanțe adecvate, de bună vecinătate față de vecinătăți
- zone de protecție a rețelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compoziționale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin “limita zonei de construire” (limita edificabilului) indică limita maximă admisibilă de construire pe toate direcțiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situațiile rezultate concret la construire.

Regimul de înălțime propus, pentru LI – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) – Llu2 – Subzona predominant rezidentiala, este maxim D+P+6E retras, cu H max. cornișă / atic de 25,00m.

Limita zonei de construire (edificabilul) pentru amplasamentul studiat, are următoarele retrageri față de limitele parcelei definite:

- minim 1,00m față de latura de SUD - VEST - aliniamentul parcelei către str. Havuzului
- minim 1,00m față de latura de SUD - EST - aliniamentul parcelei către str. Vulturului
- minim 4,00 m față de latura de NORD - EST - proprietate privata persoane fizice / juridice CF/NC 58492, 68246
- minim 2,00 m față de latura de NORD - VEST - proprietate privata CF/NC 64545

În consecință, se înaintează spre aprobare un PUZ, precedat documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate, în vederea reglementării noilor prevederi, cu următoarele propuneri urbanistice:

Funcțiuni complementare admise conform art 8.8.3 din RLU aferent PUG după cum urmează:

- **LMu2, Llu1** (existente), **I1** (existente), **Pp, CCr, TAG** (in zona inundabila a paraului Luizoiaia), **TA**

Dimensiunile și forma terenului în plan:

- Teren cu forma neregulară
 - latura de Sud –Vest are lungimea cumulata de aprox 58,35m;
 - latura de Nord – Est are lungimea cumulata de aprox 31,01m;
 - latura de Nord -Vest are lungimea cumulata de aprox 60,01m;
 - latura de Sud - Est are lungimea cumulata de aprox 66,04m;

***Suprafața edificabilă este definită conform plansei A.04–Reglementari
Urbanistice astfel:***

- minim 1,00m față de latura de SUD - VEST - aliniamentul parcelei către str. Havuzului
- minim 1,00m față de latura de SUD - EST - aliniamentul parcelei către str. Vulturului
- minim 4,00 m față de latura de NORD - EST - proprietate privata persoane fizice / juridice CF/NC 58492, 68246
- minim 2,00 m față de latura de NORD - VEST - proprietate privata CF/NC 64545

Amplasarea construcțiilor (clădiri) se va realiza exclusiv în interiorul zonei edificabile stabilite pe parcelă.

Înălțimea maximă admisă este de 25,00m, măsurată la partea superioară a cornișei / aticului (grinda de bază a acoperișului), față de CTS.

Aspectul exterior al clădirilor

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvate, specifice zonelor rezidențiale. Aceste aspecte vor fi reglementate și supuse spre avizare la faza DTAC.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere, neconstruite, și care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

Împrejmuiri

Se vor realiza conform specificului zonelor rezidențiale și a reglementărilor din Certificatul de Urbanism, atât ca înălțime cât și amplasare.

Bilanț teritorial propunere (Plansa A.04)

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientului de utilizare a acestuia (CUT) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația construcțiilor și regimul de înălțime.

Pentru zona studiată având funcționalitatea teren propus pentru subzona exclusiv rezidențială, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi:

- P.O.T max. = 40% ;
- C.U.T max. = 2.7.....3.2

Reglementarea suprafeței de 3890,00 mp prin construirea în concordanță cu cerințele urbanistice specifice subzonei funcționale propuse – Liu2 - subzona predominant rezidențială de tip urban, peste 10,00m, conform R.LU.B. Botoșani.

- Indicatorii ce caracterizează modul de ocupare al amplasamentului studiat:

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botoșani

FAZA:

P.U.Z.

CF/NC 62495	EXISTENT		PROPUS LMu2	
	suprafața	procent	suprafața	procent
TEREN	3890,00	100,00%	3890,00	100,00%
SPAȚIU VERDE – CURȚI CONSTRUCȚII	3890,00	100,00%	1391,96	35,78%
ALEI PLATFORME	0,00	0,00%	942,04	24,22%
CONSTRUCȚIE Sc	0,00	0,00%	1556,00	40,00%
CONSTRUCȚIE Scd	0,00	0,00%	10497,73	
P.O.T.	0,00%		40,00%	
C.U.T.	0,00		2.7.....3.2	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	--		D+P+6E retras	

3.5.3 Construcții și arhitectură

Blocul de locuințe colective propus va fi realizat cu materiale moderne, cu respectarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor conform legii nr.372/2005, în timpul lucrărilor de construire menținându-se cerințele obligatorii potrivit normelor și legilor în vigoare, și vor cuprinde:

Subsol – 79 locuri parcare, spații tehnice pentru echipamente ale instalațiilor, adăpost apărare civilă.

- Parter - 7 apartamente, 4 spații comerciale, spațiu pentru învățământ, 10 locuri parcare supraterane
- Etaj 1 - 18 apartamente cu 1- 4 camere, spațiu pentru învățământ
- Etaj 2 - 14 apartamente cu 1- 4 camere
- Etaj 3 - 12 apartamente cu 1- 4 camere
- Etaj 4 - 9 apartamente cu 1- 4 camere
- Etaj 5 - 5 apartamente cu 2- 4 camere
- Etaj 6 - 4 apartamente cu 2- 4 camere
- platforma europubele deseuri;
- zona verde cu plantații;
- circulații auto și pietonale – pentru asigurare accesului la parcelă și de incintă;
- gard împrejmuitoare pe latura de nord-vest

Suprafețe construite/nivel

Nivel	Suprafață construită
Subsol	3014.43 mp
Parter	1556.00 mp
Etaj 1	1870.65 mp
Etaj 2	1247.92 mp
Etaj 3	1030.36 mp
Etaj 4	864.13 mp
Etaj 5	503.10 mp
Etaj 6	411.14 mp
TOTAL	10497.73 mp

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

CUT	2.7.....3.2
POT	40

Construcțiile, ce urmează a se edifica pe amplasamentul menționat se încadrează în categoria de importanță „C” – importanță normală, clasa de importanță III, conform H.G.R. 766/1997.

Propunerea de mobilare respectă distanțele legale față de limitele parcelelor propuse destinate construirii și, de asemenea, respectă distanțele de siguranță normate conform NP118/2018.

3.6. DEZVOLTARE A ECHIPĂRII EDILITARE

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinătatea amplasamentului studiat sunt identificate următoarele :

- rețele distribuție energie electrică – adiacent amplasamentului studiat;
- rețele alimentare cu apă potabilă - adiacent amplasamentului studiat;
- rețele canalizare menajeră - adiacent amplasamentului studiat;
- rețele alimentare cu gaze naturale - adiacent amplasamentului studiat;
- servicii de salubritate – contract cu firma de salubritate

Propuneri de racordări la rețelele tehnico-edilitare:

3.6.1 Alimentarea cu apă și canalizare a apelor uzate

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin branșament la rețeaua existentă, pe domeniul public aferent str. Vulturului, localizat în partea de sud-vest a terenului studiat.

Apele uzate aferente activității propuse provin de la apartamentele propuse și apele meteorice.

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate și drumul de acces printr-o rețea de canalizare pluvială propusă și vor fi evacuate, gravitațional în rigolele stradale existente.

3.6.2 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua publică, conform soluției indicate de S.C.E-ON S.A., în proiectul fază "Studiu de soluție" ce se va întocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din rețeaua publică, se recomandă a se realiza în sistem îngropat.

NOTĂ: Proiectarea la fazele următoare și execuția instalațiilor speciale se va face de către firme specializate pe aceste tipuri de instalații și care sunt autorizate să execute aceste instalații.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sub aspect ecologic, prin exploatarea apartamentelor propuse nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice.

Se va respecta Ordinul nr. 119/14.02.2014 privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Amenajări și dotări pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor - având în vedere specificul rezidențial propus nu este nevoie de amenajări și dotări pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botoșani

FAZA:

P.U.Z.

3.7.1 Protecția împotriva radiațiilor

Obiectivul de investiție prezentat spre analiză nu va avea surse radioactive.

3.7.2 Protecția solului și subsolului

Prin respectarea normelor, a tehnologiilor de execuție și a materialelor din proiect, atât în timpul execuției cât și după darea în exploatare nu vor fi surse de poluare pentru sol și subsol.

Pe durata lucrărilor nu se vor arunca, incinera, depozita pe sol și nici nu se vor îngropa deșeuri menajere (sau alte tipuri de deșeuri – anvelope uzate, filtre de ulei, lavete, recipiente pentru vopsele etc.); deșeurile se vor depozita separat pe categorii (hârtie; ambalaje din polietilenă, metale etc.) în recipiente sau containere destinate colectării acestora.

În timpul execuției lucrărilor de montaj solul fertil de pe culoarul de lucru va fi depozitat separat de restul pământului rezultat din săpătura, iar la încheierea lucrărilor se va recoperți pe traseu în scopul readucerii terenului la categoria de folosință inițială.

În timpul exploatării se vor lua toate măsurile astfel încât să se evite poluarea solului.

În faza de execuție a construcțiilor propuse, singurele surse potențiale de poluare a solului și subsolului sunt scurgerile accidentale de produse petroliere ale utilajelor și echipamentelor folosite. Acestea vor fi evitate prin delimitarea clară a terenului alocat organizării de șantier.

În perioada de funcționare- nu există posibilitatea poluării solului, platforma de depozitare deșeurilor fiind betonată.

Canalizarea apelor tehnologice și a apelor pluviale va fi în bună stare de funcționare, evacuarea apelor uzate se face prin evacuare în rețeaua de canalizare propusă a se extinde. Deșeurile menajere sunt colectate în europubele, pentru a fi preluat de serviciul specializat cu care beneficiarul are contract. Pe perioada de exploatare, se va asigura monitorizarea permanentă a instalațiilor interioare de canalizare, prin personal calificat și revizia lor periodică, înlocuirea pieselor degradate care pot determina scurgeri, infiltrații nedorite.

Prin proiectul propus nu vor fi afectate: populația, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul și interrelațiile dintre acești factori, în imediată apropiere a obiectivului nu există monumente ale naturii și arii protejate.

3.7.3 Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Zgomotul perceput în zonă provine de la sursele mobile (autovehicule), care tranzitează zona, nu depășește valoarea admisibilă a nivelului de zgomot echivalent pentru străzi, conf. STAS 10009-1988, de 65 dB.

Gospodărire a deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor se vor depozita separat pe categorii (hârtie; ambalaje din polietilenă, metale, lavete, etc.) în containere îngropate destinate colectării acestora amplasate pe latura de Sud-Vest a terenului studiat.

Deșeurile menajere vor fi transportate de societate cu profil.

Celelalte deșeuri vor fi valorificate prin predarea lor către un operator specializat pentru colectarea, reciclarea/reutilizarea lor, respectând prevederile privind regimul deșeurilor.

În timpul execuției lucrărilor rezultă deșeuri menajere și alte tipuri de deșeuri (hârtie, metale, filtre de ulei, lavete, recipiente pentru vopsele, etc.) în cantități mici, putând fi recuperate, precum și deșeuri specifice activității de construcții.

3.7.4 Gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul

3.7.5 Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul

3.7.6 Justificarea încadrării proiectului

Nu este cazul.

3.7.7 Lucrări necesare organizării de șantier

La întocmirea proiectului au fost respectate prevederile care privesc proiectarea din următoarele norme de protecția muncii:

- Legeanr.319/2006 *actualizata in 21 iulie 2021 prin Legea 208 din 2021*–„Legea privind securitatea si sanatatea in munca”
- HG 1425/2006 *actualizata in 19 octombrie 2016 prin HG 767 din 2016* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor „Legii securitatii si sanatatii in munca” nr. 319/2006
 - HG 300/02.03.2006 actualizata privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare sau mobile;
 - ORDIN MLPAT 9/N/15.03.1993 „Regulament privind protecția și igiena muncii în construcții” , publicat inBuletinul construcțiilor nr.5, 6, 7, 8/1993;

Organizarea executiei se va face in limita proprietatii. Incinta va fi imprejmuita cu panouri metalice si va fi semnalizata corespunzator. In incinta se prevad: baracamente, zone de depozitare materiale, toalete ecologice, bransamente electrice si de apa, etc.

Pentru lucrul in zona acceselor carosabile vor fi instituite restrictii si semnalizari rutiere, adecvate. Se vor lua masuri pentru protectia aerului, solului si subsolului.

Toate utilajele vor fi verificate si curatate inainte de a iesi din spatiul santierului. Se vor lua masuri de limitare a zgomotelor si a vibratiilor pe perioada lucrului.

Deseurile rezultate din activitatea de construire, ambalaje si resturi vegetale sau pamant vor fi depozitate selectiv si predate firmei de salubritate care asigura evacuarea acestora in baza contractului de prestari servicii.

Se precizează ca la executarea obiectivului, constructorul și beneficiarul au obligația să respecte cu strictețe pe tot timpul execuției, toate prevederile conținute atât în proiect cât și măsurile de protecția a muncii sus menționate, existente în vigoare și care vizează activitatea curentă pe șantierele de construcții montaj, în vederea înlăturării oricărui pericol de accidentare.

În timpul executării lucrărilor de construcție vor trebui respectate și aplicate legea și normele indicate mai jos:

- HG971/2006privindcerințeleminimepentru semnalizareadesecuritateși/sau desănătate la locul de muncă;
- HG 1048/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de catre lucratori a echipamentelor individuale de protectie la locul de muncă
- Instructiunipropriidesanatatesisecuritate inmuncaaleconstructorului;
- Norme de protecția muncii în activitatea de construcții montaj pe categorii de lucrări;

Funcție de situația din teren constructorul este obligat să ia toate măsurile preîntâmpinării producerii accidentelor de muncă, funcție de tehnologia aplicată și de dotarea tehnică pe care o are.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat, are în componența, terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului, în suprafața de 3890 m².

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- domeniu public;

În zonă exista următoarele obiective de utilitate publică:

- str. Vulturului;
- rețele distribuție energie electrică – adiacent amplasamentului studiat;
- rețele alimentare cu apă potabilă - adiacent amplasamentului studiat;;
- rețele canalizare menajeră - adiacent amplasamentului studiat;;
- rețele alimentare cu gaze naturale - adiacent amplasamentului studiat;;
- servicii de salubritate – contract cu firma de salubritate;

4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent mun. Botoșani reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Construcția nou propusă nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acestuia.

Sef proiect,
arh.Constantin Haralamb

Urbanism,
arh.Mihai Tulbure

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL:

„ELABORARE PUZ SI RLU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ D+P+2E+3E retras” - str. Ștefan Luchian, nr. 25, CF/NC 56894, mun. Botoșani, jud. Botosani

I. Dispoziții generale:

1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul local de urbanism este piesa de bază în aplicarea PUZ-ului, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările acestei documentații de urbanism.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat in str. Ștefan Luchian, nr. 25, CF/NC 56894, mun. Botoșani, jud. Botosani.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din mun. Botoșani, judetul Botosani.

Prezentul Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 cu modificarile si completarile ulterioare si ale Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare si aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legală a elaborării:

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, precum și a Ghidului de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata, cu modificarile i completarile ulterioare ale carui prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut in vedere „Ghidul privind elaborarea si aprobare Regulamentelor locale de urbanism” - indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Reglementările cuprinse în PUG-ul orașului Dorohoi și în prescripțiile Regulamentului local de urbanism aferente PUG-ului, pentru zona ce face obiectul acestui PUZ constituie suportul legal al elaborării.

3. Domenii de aplicare:

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru amplasamentul mai sus amintit, asigurând corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, fiind o fază premergătoare realizării investițiilor de pe acest amplasament.

Regulamentul Local de Urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
 - Respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
 - Alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al consiliului local al municipiului Botoșani, (instrainari, reparcelari etc.)

Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare al terenurilor si de realizare a constructiilor, terenul nu a necesitat impartirea in unitati teritoriale de referinta, pentru unitati si subunitati similare putadu-se formula acelasi prescriptii.

Pentru intreg terenul studiat au fost stabilite lucrari admise sa se realizeze si lucrari interzise.

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se refera la nici un fel de constructii situate in afara zone studiate prin aceasta documentatie.

Prezentul Regulament constituie baza legală pentru obținerea autorizației de construire în zona de regulament definită în planșa A04. Teritoriul acoperit de Regulament este marcat cu linie portocalie în planșa de regulament – zona studiată.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

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

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecția mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru întreaga construcție bloc locuințe colective nou creată și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicand baltirea pe teren a acestora.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o ariepespecial amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritatile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol- plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona nu exista situri arheologice.

II 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de municipiului Botoșaniicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

BENEFICIAR:

N&S IMOBILIARE SUSTENABILE SRL

AMPLASAMENT:

Str. Vulturului, nr. 1, CF/NC 62495, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

Caracterul zonei:

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se afla in intravilanul Mun. Botoșani, str. Stefan Luchiannr.25, identificat prin CF/NC5689, în partea în partea centrală a municipiului Botoșani, UTR 6 - CENTRU ADMINISTRATIV.

Utilizări admise:

- funcțiuni complementare locuirii;
- comerț și prestări servicii;
- sedii de firme și companii;
- parcaje la sol;

Utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozite en-gros, depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile de pe parcelele adiacente;
- lucrările de terasament nu vor provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, nu vor afecta amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele vecine și nu vor împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Protecții:

- Încălzirile exterioare vor asigura în interiorul clădirii, în condițiile unei temperaturi exterioare de -15°C, o temperatură de +20°C, consumând o cantitate de energie de maxim 50kJ. La limita parcelei, nivelul de zgomot admis exterior este de 50 dB, iar în interiorul construcției este de 30 dB. Apele uzate menajere se vor înscrie în Normativul C90/1998 și categoria III de calitate.

Condiționări generale:

- regimul de înălțime al construcției va fi maxim S/D +Parter+3Etaj, cu înălțime maxima de 15.00 m la streasina/atic,
- noile obiective vor avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se va asigura accesul auto în interiorul parcelei pentru stingerea eventualelor incendii.

II 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**II 6.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Suprafața edificabilă este definită conform plansei A.04 – Reglementari Urbanistice astfel:

- minim 2,00m față de aliniamentul parcelei spre Sud-Vest, către str. Ștefan Luchian

II 6.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- minim 0,60m față de laturile laterale ale terenului destinat construirii, cu respectarea Codului Civil,
- minim 0,60m față de latura posterioara a amplasamentului studiat

II 6.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile amplasate pe aceeași parcelă se vor realiza la calcan sau la o distanță de min. 3m.

II 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**II 7.1 Accese obligatorii:**

- pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces direct din calea publică, permițând accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se va asigura un acces carosabil de min. 3,5 m lățime/sens din strada de circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice, obiectivul având prevăzute în interiorul parcelei, spații de circulație și deservire;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, conform H.G. 525/1996 republicată, art.33 și anexa 5, minim 1 loc de parcare/ fiecare parcelă construibilă.

II 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:**II 8.1 Condiții de echipare edilitară obligatorii:**

- Reteaua de apa va fi îngropată la o adâncime de minim 1.10m, care este adâncimea de îngheț din zonă. Rețeaua de distribuție, va fi realizată din PEHD Ø 110 mm, pentru a satisface și cerința de apă pentru stingerea incendiilor cu instalații de hidranți exteriori.
- Pentru colectarea apei menajere construcțiile se vor racorda rețeaua de canalizare a municipiului, existentă în profilul str. Ștefan Luchian.
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curte în rețeaua de canalizare.
- toate branșamentele electrice și telefonice vor fi subterane
- pentru toate branșamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de apele freatice
- deșeurile se vor depozita în containere, dispuse în spații protejate.

II 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**II 9.1 Caracteristici ale parcelelor:**

- pentru a fi construibilă, parcela va avea un front minim de 12,0 m la stradă și o suprafață minimă de 200 m²;

II 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii:**II 10.1 Condiții generale:**

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării arborii importanți având peste 4,0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm;

- se va asigura amenajare peisagistică adecvată a curților accesibile publicului. Terasele utilizabile și neutilizabile vor fi amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcaje și trotuare vor fi înierbate și plantate.

II 10.2 Împrejurii:

- împrejuririle spre stradă, vor fi transparente și pot fi opace spre proprietățile învecinate, cu înălțimea maximă de 2,0m, min. 1,8m din care soclu de cca. 0,3m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

III Zonificarea funcțională:**III 11 Unități și subunități funcționale:**

- Pentru a nu incomoda circulația curentă și a nu prejudicia calitatea construcției drumului, parcajele și căile de acces sunt amenajate în incinta studiată, calculate conform anexa nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism (H.G.525/1996), raportat la zonele funcționale propuse pe terenul de referință, parcele distincte –Llu1.

- Subzona exclusiv rezidențială

- minim 1loc de parcare/ parcelă

- circulații de incintă

- spații verzi

III 11.1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT – 40 % pentru subzona funcțională Llu1 propusă,

III 11.2 Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT– 1,44 % pentru subzona funcțională Llu1 propusă,

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale / V. unități teritoriale de referință:

Prevederile de mai sus se aplică întregii zone a P.U.Z.-ului, care aparține planului urbanistic general al municipiului Botoșani.

Intocmit,

arh.Haralamb Constantin

Coordonator,

arh Tulbure Mihai