



SOCIETATEA COMERCIALA

P **ROIECT**
B **OTOSANI**

S.R.L.

SC "PROIECT BOTOSANI" SRL

BOTOSANI, Str. Cuza Voda Nr. 2, Bl.7, Sc. F,
Mezanin

tel/fax: 0231-514965; cf : 4906270;
r.c. j07/1086/1993

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAP I INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectului de investiții	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E+3E partial cu FUNCȚIUNI MIXTE – BIROURI, CABINETE MEDICALE, LOCUINTA DE SERVICIU LA ETAJ 3
Amplasament	Str.Maxim Gorki nr. 5 Mun. Botoșani, jud. Botoșani Nr. CAD și CF 62018
Titularul investiției	
Beneficiar	Primăria Municipiului Botoșani
Proiectant	S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.
Proiect	Nr. 2636 / 2021

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situate în intravilanul municipiului Botoșani, jud. Botoșani, în scopul construirii unui imobil cu funcțiuni mixte de birouri, cabinete medicale, locuinta de serviciu la etaj 3.

Studiul a fost întocmit având la baza tema de proiectare:

Tema program de amenajare și soluționare urbanistică a parcelei studiate, cu funcțiuni complementare compatibilă cu cerințele din P.U.G.

Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani cu nr. 384 din 07.05.2021.

1.3 Surse de documentare, baza legală

În vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal s-a studiat „Planul Urbanistic al municipiului Botoșani” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, H.G.R. nr. 525/1996, prevederile Codului Civil, Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria municipiului Botoșani cu nr. 384 din 07.05.2021, precum și studiile întocmite pentru acest proiect: studiul topografic și studiul geotehnic.

- 2 Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost efectuate consultări cu organismele teritoriale interesate și s-a emis Avizul prealabil de Oportunitate.
- 3 La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile legislației specifice, printre care:

- Plan Urbanistic General – Botoșani (P.U.G.B.) și
- Regulament Local de Urbanism – Botoșani (R.L.U.B.);
- Planuri cadastrale – scara 1:2000;
- Ridicarea topografică – scara 1:500;
- Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 – privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului-Cadru PUZ, G.M.-010-2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/16.08.2000;
- H.G. 525/1996 – pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 50/91 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014;
- Legea 215/2001 a administrației publice;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism – Indicativ G.M. 008-2000;
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Prevederile Codului Civil;
- Legea 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Lista Monumentelor Istorice a județului Botoșani.

Studiul de fundamentare de față are un caracter Analitic și Prospectiv, va fi supus Procedurii de Consultare a Populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului M.D.R.T. și R.L.U. aferente obiectivului propus.

CAP II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Încadrare în contextul teritorial-relaționări

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosința actuală de teren arabil este situat:

- În intravilanul municipiului Botoșani;
- În subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
- Imobil monument istoric nr.297 cod BT-II-m-B-0196 Casa Sofian, actuala gradinita nr.11, nr. 285 cod BT-II-m-B-01879 casa Grigore Antipa si nr. 286 cod BT-II-m-B-01880 Palatul de Justitie.
- În UTR nr. 16, Lmu2 subzona predominant rezidentiala cu cladiri (locuinte si functiuni complementare) de tip urban cu cladiri P, P+1, P+2 cu inaltimei pana la 10 m;
 - funcțiunea dominantă în UTR 16 este Pp;
 - funcțiuni admise: IS, Lmu2, Llu2, Pcs, CCr, CCp, GC+TE;
- funcțiuni interzise: Lmre1, Lmre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, CCf, S

Zona și amplasamentul – teritoriu; (parceta de referință) supus studiului de față are suprafața totală S = 550,00 mp din acte (554 mp din măsurători).

Terenul de amplasament:

- Platou, cu panta generală ușor descendentă pe direcția sud-nord;
- Deține acces direct din str. Maxim Gorki.

2.2 Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se încadrează în U.T.R. nr. 16 – Parcul Mihai Eminescu, intravilan se află într-o zonă de dezvoltare conform P.U.G. și R.L.U. Botoșani. Funcțiunea dominantă constă în Pp, cu modificări urbanistice. Lipite de parceta se afla lot lipsit de constructii, si lot cu *constructie propusa conform P.U.Z. aprobat prin HCL 365 din 26.11.2020.*

In vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent are următoarele caracteristici:

- Zona rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1,P+2E;
- Fondul construit existent este reprezentat majoritar prin instituții, constructii de P, P+1, P+2E cu spații comerciale, prestări servicii și instituții.
- Echiparea tehnico-edilitară existentă:
 - Rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
 - Rețea publică de alimentare cu apă și canalizare;
 - Rețea publică pentru distribuție gaze naturale;
 - Telefonie, televiziune prin cablu, transport urban;
 - Salubritate;
 - Rețea de termoficare.

Vecinătăți amplasament.

NORD-VEST – teren proprietate privata liber de constructii– cu acces din str. Maxim Gorki nr. 5, CF 57323;

SUD-VEST – teren proprietate privată - CF 66295, SC Centrul oftalmologic Alpha Iasi SRL;

SUD-EST – strada Maxim Gorki

Potențialul amplasamentului:

- Terenul este liber de construcții;
- Există toate condițiile geotehnice pentru realizare construcție D+P+2E+3E patial, ca urmare a studiului geotehnic efectuat;
- Există toate condițiile tehnice care să permită realizarea de construcții cu echipare tehnico-edilitară de tip urban (electricitate, gaze naturale, apă, canalizare, telefonie, termoficare, transport urban);.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 date geologice generale

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

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord-est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași. Orașul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joasă a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din podișul Sucevei – sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (dealul Sulița), și cu altitudini minime – 150 metri – în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.

Caracterizarea reliefului

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botoșani prezintă un aspect larg vălurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub formă de platouri joase, toate acestea lăsând impresia ca provin dintr-o suprafață unică tăiată în râuri.

Județul Botoșani prezintă o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărțite de văi largi consecvente, care se diferențiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde și altitudinile sunt mai mari depășind 400m în NV și 500m în SV, 100-150 m în cea mai mare parte a județului, cu excepția părții centrale Cozancea, Botoșani și Cristești, cu energie de relief sub 100m, evidențiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

2.3.2 Condiții climatice

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

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

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

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

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

Amplasamentul se caracterizează prin apartenența ei la unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească.

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

2.3.3 Considerații hidrologice

Județul Botoșani se întinde între Siret și Prut, în extremitatea de nord-est a țării. Municipiul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului. Apele curgătoare au majoritatea direcția de scurgere nord-vest – sud-est și sunt formate din râurile Siret, Prut și Jijia, cu afluenții lor. Râurile, pâraurile, bălțile și iazurile sunt puternic influențate de caracteristicile climei temperat-continentale.

În ceea ce privește orașul Botoșani, acesta este încadrat de două râuri principale: Sitna (principalul afluent al Jijiei – 65 km) și Dresleuca, un afluent al Sitnei.

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

2.3.4 Încadrarea obiectivului în „Zona de risc”

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zona de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Zona 72 de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca 100 ani;
- Zona cu cantități de precipitații peste 100-150mm în 24 de ore, cu arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă și a scurgerilor pe torenți.

Potrivit prescripțiilor tehnice în vigoare, teritoriul din zona studiată este expus, comparativ cu alte zone ale țării, unui risc mediu sau chiar redus, astfel:

- în conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, municipiul Botoșani se încadrează în următorii parametri seismici: $ag=0.20g$; zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR=225$ ani.
- Perioada de colț $T_c=0.7$ sec.
- Zona cu potențial mediu de producere a alunecărilor de teren și probabilitate de alunecare intermediară, majoritatea alunecărilor care apar sunt alunecări primare.
- Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată $100\div 110$ cm.

- Zona de încărcări date de zăpadă (CR1-1.1.3-2012) cu valori de 2,5 KN/mp pentru un interval de 50 ani.
- Zona de încărcare dată de vânt (CR-1.1.4-2012) presiuni mediate pe 10 min $QK = 0,7$ KPa, viteza mediată pe 1 min $UK = 41$ m/s.
- Zona climatică III conform Normativului C 1007/3-99; SR-1907-1-91, cu 18°C.

2.4 Circulația

Circulația în zonă se realizează pe str. Maxim Gorki. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- Circulații pietonale:
 - de tranzit
 - pentru riverani.
- Circulații carosabile;
 - de tranzit
 - generată de funcțiunile din zonă.

Profilul transversal al str. Maxim Gorki se încadrează în categoria de străzi urbane de categorii III. Suprafața carosabilă are lățime de 8.60m, cu 2 benzi de circulație de 3.15m lățime, și parcare de 2,5m lățime pentru stația de taxiuri. Alăturat amplasamentului studiat totuarul are lățimea de 1.60m, iar pe partea opusă are 0.90m lățime.

2.5 Ocuparea terenurilor

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul se află în proprietatea privată a lui --- inițiator al acestui proiect.

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietăți:

- a. Proprietate de stat, domeniu public – categoria străzi, terenuri, instituții;
- b. Proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice – cu terenuri în intravilan;
- c. Proprietate privată a investitorului – teren arabil în intravilan, fără construcții.

Suprafața parcelei (CF 62018) în urma realizării ridicării topografice și a intabulării este de 554 mp.

Terenul este liber de construcții, POT = 0%, CUT = 0.

2.6 Echiparea tehnico – edilitară

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

- a. Alimentare cu apă

Zona dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă;

- b. Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețea publică de canalizare pluvială în zonă;

- c. Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu energie;

- d. Rețele pentru termoficare

Zona studiată dispune de rețea publică pentru transport agent termic;

- e. Alimentare cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale;

- f. Rețea publică de telefonie

Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul local de urbanism pentru noua construcție vor fi prevăzute spații verzi și plante, nu mai puțin de 10% din suprafața terenului.

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containerele specializate amplasate în zona studiată și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil investiția pe care o dorește investitorul va fi o construcție D+P+2E+3E partial cu spații de birouri, cabinete medicale și o locuință de serviciu.

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

CAP III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluziile studiilor de fundamentare

Elemente de temă

- Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal intenționează să bugeteze din fonduri proprii realizarea investiției CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E+3E partial CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI, CABINETE MEDICALE, LOCUINTA DE SERVICIU LA ETAJ 3.

Imobilul va avea acces pietonal și auto realizat din str. Maxim Gorki.

Necesarul de parcaje pentru imobil se realizează în demisol, cu un număr total de 11 locuri.

Parterul, etaj 1, etaj 2 vor avea funcțiuni mixte, cu birouri, cabinete medicale. Etajul 3 vor avea funcțiuni de locuire, cu locuința de serviciu.

Au fost obținute toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Parcela se află sub interdicție temporară de construire până la întocmirea și avizarea P.U.Z. + R.L.U. în Consiliul Local.

- Suprafața terenului studiat – parcela de referință

Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ – în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este 554,0 mp (550,0 mp din acte).

Prin documentația prezentă se va reglementa regimul terenului în context cu P.U.G și R.L.U. Botoșani, astfel încât să se poată clarifica:

- Funcțiunea teritoriului;
- Condiții de conformare a funcțiilor mixte;
- Determinarea regulilor de construibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față și a indicilor urbanistici permisivi;
- Condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale;
- Trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea schimbării regimului terenului cât și funcționalitatea acestuia pentru investiția propusă.

Destinația actuală a funcțiunii terenului Lmu2 – zonă predominant rezidențială cu cladiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban cu cladiri P, P+1, P+2 cu înălțimi până la 10m.

În UTR 16 sunt permise subzone funcționale

IS- zona de instituii publice și servicii de interes general

LMu2 – locuințe rezidențiale până la 10m

Llu 2 – predominant rezidențială de tip urban

Pcs – complexe sportive

CCr- cai de comunicații rutiere și construcții aferente

CCp – circulație pietonală majoră și pietre civice

GC+TE – zona de gospodărie comună, cimitire și echipamente tehnico – edilitare

3.2 Prevederi ale P.U.G. BOTOSANI

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 Botoșani;
- b. Asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute în temă;
- c. Clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent.

P.U.G. Municipiul Botoșani prevede în R.L.U. privind UTR 16 elaborarea de P.U.Z. în subzona Parcul Eminescu partea din sud-est, cu interdicție de construire temporară până la avizarea acestuia. Zona de protecție a monumentelor (100m) cu definitivarea parcelelor cuprinse în zona construită protejată.

În această zonă se întrepătrund zonele de protecție pentru monumentele din LMI Botoșani astfel:

- | | |
|----------|---|
| Poz. 297 | Casa Sofian, azi Gradinita nr. 11
Cod BT-II-m-B-01906 – Strada Maxim Gorki nr. 6 |
| Poz. 285 | Casa Grigore Antipa
Cod BT-II-m-B-01879 – Bulevardul Mihai Eminescu nr. 36 |
| Poz. 286 | Palatul de Justiție
Cod BT-II-m-B-01880 – Bulevardul Mihai Eminescu nr. 38 |

3.3 Valorificarea cadrului natural

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat, vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi depuse în containere selective și transportate periodic de către regia de salubritate locală la depozitul specializat.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune accesul carosabil din str. Maxim Gorki, aliniamentul parcelei 44,51 m. Va fi păstrat profilul stradal existent.

Pentru realizarea acceselor pe proprietate din domeniul public, se vor desființa 3 locuri de parcare. Raman 5 locuri de parcare pentru taxi, iar locurile de acces in parcela de pe domeniul public vor fi executate pe cheltuiala investitorului.

În incinta studiată se vor amenaja: platformă carosabilă de acces la locuri de parcare subterane propuse in demisolul deschis, zonă parcare dimensionată conform Normativului P132-93, NP 24-97si HG. 525/1996 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

1. 5.1.2. Constructii administrative . Pentru spatiile de prestari servicii vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati – 2 locuri de parcare
2. 5.7.1. Constructii de sanatate. Pentru spatiile de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza: 1 loc de parcare la 10 persoane angajate, cu un spor de 10% - 2 locuri de parcare
3. 5.11. Constructii de locuinta, cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun – 1 loc de parcare
4. Conform NP 051-2012 – 2 locuri de parcare persoane cu dizabilitati

Sunt asigurate un număr de 11 locuri de parcare cu dimensiunea 2,45X5,00m, din care 2 locuri cu dimensiunile in plan de 5.30X 3.00(pentru persoane cu dizabilitati) .

Accesul rutier la strada Maxim Gorki:

- accesul rutier de intrare cu lățimea de 3,50m racordat la stradă cu raza circulară de 4,00 m
- accesul rutier propriu-zis cu lățimea părții carosabile de 8,60m
- accesul rutier de ieșire cu lățimea de 3,50m
- asigurarea corespunzătoare a preluării și a scurgerii apelor pluviale se va asigura prin realizarea pantelor transversale și longitudinale, apa pluvială fiind captată de gurile de scurgere proiectate cât și de cele existente ale canalizării municipiului Botoșani
- accesul în strada Maxim Gorki se va face cu viraj dreapta.
- accesul din strada Maxim Gorki se va face cu viraj dreapta.

3.5. Zona funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicativi urbanistici

Parcela are o suprafață de 550,0 mp din măsurători (554,0 mp din acte).

Se va adauga zonei funcționale existente LMu2 predominant rezidentiala subzona de servicii Ips, si ISS– subzona functionala complementara la functiunea predominanta rezidentiala pana la 10 m inaltime.

- | | |
|---|--|
| 1. Funcțiunea propusă – Demisol
Parcare si spatii tehnice – 11 locuri de parcare | 3. Funcțiunea propusă – E2,
Spatii sanatate Iss |
| 2 Funcțiunea propusă – parter si E1 | 4 Funcțiunea propusă – E3, |

Regim de înălțime propus

Construcție propusă: Demisol+Parter – E1 – E2 - E3 partial

Cota atic de la cota sistematizată a terenului – 14.0m.

Regim de aliniere propus

Aliniamentul la str. Maxim Gorki este și se va păstra de 44,51 m.

Regimul de aliniere față de str. Maxim Gorki este de 3,00 m.

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale astfel:

- SUD-EST – minim 3,00 m – teren domeniu public Str. Maxim Gorki (aliniament);
- NORD - VEST – minim 2,00 m – teren proprietate privata CF 57323
- SUD-VEST– minim 3.50m teren proprietate privata CF 66295 SC Centru oftalmologic Alpha Iasi SRL;

În cazul în care nu sunt respectate distanțele minime se va obține acordul de la vecinii direct afectați.

Au fost respectate distanțele minime de siguranță la incendiu față de clădiri (tabelul 2.2.2, art. 22 din P118/1-2013), distanțele minime din Codul Civil.

Modul de utilizare al terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al acestuia (C.U.T.) pentru toate zonele și subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare al acestuia (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața cumulată a etajelor) și suprafața terenului considerat.

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

Potrivit prevederilor stabilite prin P.U.G. + R.L.U. Botoșani, în funcție de necesitățile funcțiunii, de contextul urban precum și de aspecte estetice și compoziționale, P.O.T. și C.U.T. se stabilesc prin P.U.Z. + R.L.U. aprobat în condițiile legii.

Pentru zona studiată, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici propuși sunt:

CALCULUL SUPRAFETELOR		
Str. Maxim Gorki nr. 5, mun. Botoșani, jud. Botoșani		
N.C. / C.F. 562018		
	EXISTENT	PROPUS
Steren	550mp	
AC	0,00mp	220,00mp
ADC	0,00mp	831,00mp
Circulatii carosabile/pietonale	0,00mp	120mp
Spatii verzi	0,00mp	210,0mp

BILANȚ TERITORIAL				
Str. Maxim Gorki nr.5mun.Botoșani, jud.Botoșani				
N.C./C.F.562018				
	EXISTENT	PROPUS	PROCENTE/P	
Steren	550,00mp		100%	
AC	0,00mp	220,00mp	0,00%	40,00%
ADC	0,00mp	831,00mp		
Circulatiicarosabile/pietonale	0,00mp	120,00mp	0,00%	21,81%
Spatii verzi	0,00mp	210,00mp	0,00%	38,19%
POT	0,00%	40,00%		
CUT	0,00	1,5		

Suprafele pe nivel	
	Parter
S.C.	=220 mp
S.U.	Spatii birouri. 138 mp + casa scarii 10,0mp =148,0mp
	Etaj1 Etaj2
S.U.casa scarii	16,50mp
S.C./etaj	220,00mp
	Etaj 3
S.U.casa scarii	16,50mp
S.C./etaj	171,00mp

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din profilul transversal.

Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă.

Proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanții și executanții autorizați.

Racord canalizare

Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1,5 m față de clădire.

Apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua publică stradală de canalizare existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar destinației spațiului construit.

În zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public.

Obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă.

Rețelele se realizează cu cabluri subterane.

Alimentare cu gaz metan

În incintă există racord (va fi redimensionat).

Obiectul se va racorda la rețeaua publică de gaze naturale existente la aliniament.

Alimentare cu caldură

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze din profilul transversal.

Telecomunicații

Se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Racordul se va asigura într-un cămin subteran; traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumul de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

Gospodărie comunală

Sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale.

Se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

3.7. Protecția mediului

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, nu vor fi afectate elementele de baza ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

Protecția apelor – evacuarea apelor rezultate de la bucătării și băi vor fi colectate printr-o canalizare în incinta ce va fi dirijată la rețeaua de canalizare stradală – str. Maxim Gorki.

Încălzirea spațiilor – va fi asigurată de centrale termice alimentate electric sau pe gaz, un chiller cu aer cald și rece pentru spațiile comerciale de la parter.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor - nu vor fi produse zgomote și vibrații.

Protecția solului și a subsolului - funcțiunea prestari servicii nu produce noxe care să polueze solul.

Funcțiunile din parterul blocului vor beneficia de protecție fonică aplicată pe tavane, pereți și tâmplărie. Vor fi respectate programele de funcționare impuse de primărie.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatică – nu vor fi afectate flora, fauna / terestră / acvatică, monumente ale naturii/arii protejate; vor fi amenajate în incinta parcelelor spații verzi, alei pavate, pomi ornamentali și fructiferi.

Gospodăria deșeurilor generate pe amplasament – deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spațiile special amenajate în cadrul P.U.Z. cu acces carosabil și se vor transporta de operatorul autorizat la CIMD – Depozit Stăuceni. Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.

Se vor propune măsuri imediate pentru scurgerea apelor meteorice prin: sistematizarea verticală propusă pentru teren, drumuri, etc.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea ansamblului propus nu vor fi necesare achiziționări/modificări de terenuri, schimburi sau concesiuni care să fie supuse unor proceduri de necesitate publică.

Profilul stradal propus permite amplasarea infrastructurii rețelelor edilitare necesare.

DOMENIU	DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES
RETELE EDILITARE	Introducerea și/sau extinderea în zona de studiu PUZ a rețelelor edilitare: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și realizarea de branșamente pentru terenurile aferente	Local
SPATII VERZI	Introducerea plantațiilor de aliniament și protecție în lungul caii de circulație prezenta în zona de studiu PUZ	Local
SALVAREA, PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTELOR ISTORICE	• Casa Sofian Cod BT-II-m-B-01906 – Strada Maxim Gorki nr. 6	Local
	• Casa Grigore Antipa , Bulevardul Mihai Eminescu nr. 36 cod BT-II-m-B-01879	Local
	• Palatul de Justiție, Bulevardul Mihai Eminescu nr. 38 cod BT-II-m-B-01880	
INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII	Directia Generala de asistență socială și protecția copilului Spitalul de Obstetrică și Ginecologie	Județean
CAI DE COMUNICATIE	Str. Maxim Gorki	Local

3.9. Reglementări privind securitatea la incendiu

a) Modul de amplasare a construcțiilor în parcelă astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor către vecinătăți, având în vedere prevederile cap. 3 din Normele

generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate prin O.M.A.I. nr. 163/2007, corelat cu prevederile pct. 2.2.1 – 2.2.3 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ P118-99;

b) Asigurarea posibilităților de acces din drumurile publice, al autospecialelor de stins incendii, cu respectarea condițiilor stabilite la Anexa 1, din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare și Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ P118-99;

c) Asigurarea distanțelor de siguranță față de liniile electrice aeriene, care vor fi stabilite prin avizul de amplasament eliberat de către Operatorul sistemului de distribuție a energiei electrice.

d) La realizarea sistemului de alimentare cu apă se va avea în vedere obligativitatea prevederii de hidranți exteriori așa cum este specificat în cap. 6 din S.R. 1343/2006 – *Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale* și în *Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a – Instalații de stingere, Indicativ P118/2 – 2013, modificat și completat cu Ordinul M.D.R.A.P. NR. 6026/2018 ȘI PUBLICAT ÎN Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 996 din 15.11.2018.*

CAP IV MASURI ÎN CONTINUAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a făcut în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a hotărârii HGR 525/1996, P.U.G. și R.L.U.B. a municipiului Botoșani.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului P.U.Z. sunt specificate în „Regulamentul aferent P.U.Z.”, care se utilizează corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate.

Concluziile studiului de insorire si amplasarii constructiei functie de punctele cardinale:

Prin amplasarea constructiei propuse “ CONSTRUIRE imobil D+P+2E+3E partial cu functiuni mixte – birouri, cabinete medicale, locuinta de serviciu la etaj 3” se respectă art. 3 al Ordinului 119/2014 cu actualizarile aduse in 2018, și anume durata de insorire de minimum 1h si 30 min la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Din punct de vedere al Hotararii 525 din iunie 1996 (anexa 3), cabinetele medicale vor fi orientate pe directia S, S-E, iar laboratoarele si spatiile tehnice medicale orientate N.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Reglementările aferente devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire.

În mod deosebit va fi respectată ZCP (zona de construcții protejată) conform avizului comisiei zonale de monumente.

Se va respecta procedura de consultare a populației: Legea 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010. BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este atât investitorul cât și Administrația Teritorială, devenind bun public după aprobarea în CONSILIUL LOCAL chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone construită protejată datorită edificiilor monument existente în zona.

Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul privat:

S.C. „PROIECT BOTOSANI” S.R.L.,

Coordonator urbanism

Arh. TULBURE G. Mihai

Întocmit,

Arh. IFTODI DANIELA



SOCIETATEA COMERCIALA
P ROIECT
B OTOSANI
S.R.L.

SC "PROIECT BOTOSANI" SRL
BOTOSANI, Str. Cuza Voda Nr. 2, Bl.7, Sc. F,
Mezanin
tel/fax: 0231-514965; cf : 4906270;
r.c. j07/1086/1993

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E+3E partial CU FUNCTIUNI MIXTE – BIROURI, CABINETE MEDICALE, LOCUINTA DE SERVICIU LA ETAJ 3

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

I. DISPOZIȚII GENERALE

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. a localității, cu scopul:

- de asigurare a imaginii și dezvoltării urbane și a bunei funcționalități a zonei, corelat cu U.T.R.-urile învecinate, specificate prin P.U.G.

Propunerea de zonificare în scopul construirii clădirii se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul municipiului Botoșani – U.T.R. 16.

1. Rolul Regulamentului local de urbanism.

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitând, detaliind, întărind reglementările din P.U.Z..

1.2. Este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani (piese scrise și desenate).

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care acesta nu contravine prevederilor R.G.U.. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit al R.L.U. aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării.

2.1. Baza legală a elaborării este constituită din:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 modificat și completat ulterior.
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată ulterior.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Regulamentul local aferent P.U.G. al municipiului Botoșani aprobat prin H.C.L. nr. 180 din 25 noiembrie 1999.
- În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare.

3.1. Odată aprobat, P.U.Z.+R.L.U. aferent, prin Hotărârea Consiliul Local, acesta constituie act de autoritate a administrației publice locale.

3.2. R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care fac obiectul prezentului P.U.Z. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenuri arabil în intravilan

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin Nr. CAD 62018 și CF 62018 categoria de folosință arabil. Terenul este liber de orice sarcini, funcțiunile admise prin R.L.U. Botoșani – U.T.R. 16 fiind: Pp, IS, LMu2, Llu2, Pcs, CCr, CCp, GC+TE.

4.2. Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate

U.T.R. 16 are denumirea de Parcul Eminescu ceea ce definește funcțiunea dominantă a U.T.R.-ului, Pp. Prin realizarea documentației urbanistice P.U.Z. nu este diminuată funcțiunea parcului Mihai Eminescu, zona studiată nu se învecinează direct cu acesta.

4.3. Zone construite protejate

P.U.Z. propus se află situat în zona de protecție a monumentelor istorice: Casa Sofian – Grădinița nr. 11(BT-II-m-B-01906), Palatul de Justiție (BT-II-m-B-01880) și Casa Grigore Antipa (BT-II-m-B-01879). Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice Suceava privind protejarea monumentelor și a fost aprobată fără alte recomandări sau condiții prin avizul nr. 68/U din 27 mai 2022.

4.4. Resursele subsolului

P.U.Z. propus nu cuprinde terenuri care conțin resurse identificate ale subsolului.

4.5. Suprafețe împădurite

Suprafața studiată nu deține plantații de arbori și arbuști care necesită a fi tăiați.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform studiului geotehnic elaborat terenul studiat pentru amplasarea construcției D+P+2E+3E PARTIAL nu este supus pericolului inundațiilor și nu ridică probleme de stabilitate.

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3,50 m cu caracter fluctuant.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Regulamentul Local de Urbanism prevede în U.T.R. 16 următoarele funcțiuni admise: IS, LMu2, Llu2, Pcs, GC+TE, CCr, CCp. De fapt aceste funcțiuni se regăsesc ca existente în U.T.R. 16. Zona de instituții publice și servicii de interes general este a doua zonă ca suprafață în U.T.R..

ISs – ca subzonă cu construcții de sănătate este reprezentată prin existența Spitalului de Obstetrică și Ginecologie și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului (D.G.A.S.P.C.) Botoșani.

ISps – construcții prestări servicii.

5.4. Lucrări de utilitate publică

În urma propunerii nu vor fi necesare schimburi, concesiuni sau alte schimbări de utilitate publică.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

6.1. Construcțiile propuse vor respecta condițiile de amplasare în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul P.U.Z.

6.2. Amplasarea clădirilor față de axul străzii

Obiectivul va fi amplasat în parcelă respectând un regim de aliniere variabil de 3,00m față de aliniament.

6.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- Construcția D+P+2E+3E PARTIAL dispusă izolat se va retrage față de limitele laterale astfel:

- SUD - EST – min. 3,00 m – strada Maxim Gorki;
- NORD - VEST –min. 2,00 m – teren proprietate privată CF 57323;
- SUD-VEST – min 3,50 m – teren proprietate privată CF 66295 Centru oftalmologic Alpha Iasi SRL;

6.4. Retragerea minimă față de aliniament este stabilită prin P.U.Z. la 3,00 m față de limita de proprietate sud - estica.

6.5. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

La clădirile amplasate pe aceeași parcelă distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1. Se propune accesul carosabil dinspre strada Maxim Gorki (drum public), cu profilul transversal de 8,60 m.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate publicului, a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

7.3. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

7.4. Spațiile aferente accesului carosabil și pietonal principal și a celor de serviciu în incintă sunt stabilite prin prezentul P.U.Z.

Este prevăzut un singur acces rutier de intrare carosabil cu lățimea de 3 m, și respectiv acces rutier de ieșire de 3m din str. Maxim Gorki.

7.5. Circulațiile carosabile și pietonale

Se propune accesul carosabil din str. Maxim Gorki, aliniamentul parcelei 44,51 m. Va fi păstrat profilul stradal existent.

Pentru realizarea acceselor pe proprietate din domeniul public, se vor desființa 3 locuri de parcare. Rămân 5 locuri de parcare pentru taxi, iar locurile de acces în parcelă de pe domeniul public vor fi executate pe cheltuiala investitorului.

În incinta studiată se vor amenaja: o parcare subterană, parcare dimensionată conform R.G.U. Anexa 5 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

Sunt asigurate un număr de 11 locuri de parcare în conformitate cu Normativului P132-93, NP 24-97 și H.G. nr. 525/1996 anexa 5, din care două locuri cu dimensiunile în plan de 5.30X3.00 (pentru persoane cu dizabilitati).

1. 5.1.2. Constructii administrative . Pentru spatiile de prestari servicii vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați – 2 locuri de parcare
2. 5.7.1. Constructii de sanatate. Pentru spatiile de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare după cum urmează: 1 loc de parcare la 10 persoane angajate, cu un spor de 10% - 2 locuri de parcare
3. 5.11. Constructii de locuinta, cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun – 1 loc de parcare
4. Conform NP 051-2012 – 2 locuri de parcare persoane cu dizabilitati

Circulațiile carosabile și parcajele organizate în interiorul parcelei, au caracter PRIVAT, se vor amplasa având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

8.1. Alimentarea cu apă

- pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din profilul transversal.
- gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați;

8.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice

- apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1.5 metri față de clădire.
- apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă.

8.3. Alimentarea cu energie electrică

- rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar construcției proiectate;
- în zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public;
- obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă;
- rețelele se realizează cu cabluri subterane.

8.4. Alimentarea cu căldură

- pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze în profilul transversal.

8.5. Telecomunicații

- se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- racordul se va asigura într-un cămin subteran; Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

8.6. Gospodărie comunală

- sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale;
- se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

8.7. Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere va fi amplasată la o distanță de minim 10,0 m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și prevăzută cu sistem de spălare și sifon racordate la canalizare.

Va exista în interior un spațiu de depozitare și colectare a deșeurilor medicale care vor fi preluate de către o firmă specializată, cu contract separat și obligatorie pentru activitatea medicală.

8.8. Soluțiile de racordare sau extindere a rețelelor de utilități se vor face din punctele de racord indicate de proprietarii/administratorii de rețele, prin avizele emise de fiecare în parte.

8.9. Cheltuielile lucrărilor de echipare edilitară vor fi suportate de către investitor pentru: apă, canal, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale.

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

9.1. Caracteristicile parcelei studiate

Suprafața parcelei studiate Nr. CAD 62018 și CF 620185 este de 554,0 mp din măsurători și 550,00 mp din acte.

9.2. Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

9.3. Înălțimea clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă de 14,00 m, respectiv regimul de înălțime Demisol+Parter + 2 Etaje + Etaj 3 partial (D+P+2E+3E partial).

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

10.1. Spații libere și plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente plantate cu rol de protecție, având suprafața în procent de 38,19% din suprafața totală conform prezentului P.U.Z.

Ținând cont de lucrările propuse vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol decorativ, în funcție de categoria acestora.

10.2. Se propune sistematizarea verticală a terenului pentru racordarea la amenajările

existente și propuse.

10.3. Împrejmuiri

Se vor realiza împrejmuiri transparente sau de gard viu, cu înălțimi de maxim 1,50 m – minim 1,20 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11.1. ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS) – cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.

11.2. Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale și anume:

- subzonă CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE – **I.S.s.**
- subzona CONSTRUCȚII PRESTARI SERVICII - **ISps**

12.1. Utilizări admise

Spații destinate construcțiilor de prestari servicii si sănătate si locuinta de serviciu.

12.2. Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

12.3. Utilizări interzise

Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei, activități productive poluante, cu risc tehnologic.

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Conform R.L.U. Botoșani – U.T.R. 16 sunt interzise următoarele funcțiuni: LMre, LMrf, I1, I2, A, CCf, S.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

13.1. Procent maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.maxim = **40,00%**.

13.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = **1,5**.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei și se integrează în prevederile H.G. 525/1996 - Regulamentul

General de Urbanism, în prevederile R.L.U. Botoșani și îndeplinește restricțiile și condiționările zonei.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul privat –

S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.,

ÎNTOCMIT,
arh. urb. Mihai TULBURE