

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU

DENUMIRE
PROIECT:

**CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ
DE DISTRIBUTIE CARBURANTI**

ADRESA:

Botoșani, Str. Calea Nationala nr. 1 C

BENEFICIAR:

S.C. ORLANDO FRESH FOOD S.R.L

PROIECTANT:

S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L.

Proiect nr. 391/2022

arh. Haralamb Constantin

COORDONATOR
URBANISM:

arh. Tulbure Mihai

BORDEROU

Părți scrise

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și desenate
- Certificat de urbanism
- Contract de vanzare cumparare
- Avize si acorduri
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
-

Părți desenate

- A.01: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ;
- A.02: PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ;
- A.03: REGELEMENTĂRI URBANISTICE;
- A.04: CIRCULAȚIA TERENURILOR;
- A.05: REGLEMENTARI EDILITARE;

PROIECT 391/ 2022
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
FAZA:

CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ DE DISTRIBUTIE CARBURANTI
S.C. ORLANDO FRESH FOOD S.R.L
Str. Calea Națională, nr. 1C, Mun. Botosani
P.U.Z.

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT

arh. Haralamb Constantin

ARHITECTURA
URBANISM:

arh. Tulbure Mihai

arh. Haralamb Constantin

EDILITARE

Ing. Filip Vasile

,

PROIECT 391/ 2022
BENEFICIAR:
AMPLASAMENT:
FAZA:

CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ DE DISTRIBUTIE CARBURANTI
S.C. ORLANDO FRESH FOOD S.R.L
Str. Calea Națională, nr. 1C, Mun. Botosani
P.U.Z.

LISTA VECINI

Nume:

Adresa:

Botez Cezar

Mun. Botosani, str. Iuliu Maniu nr. 17A

Duduc Mariana

**Mun. Botosani, str. Primaverii nr. 10, sc. B,
et. 8, Ap.8.**

SC Beristeanu Impex S.R.L

Mun. Botoșani, str. Victoriei, Bl.D 12

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRARII: **PLAN URBANISTIC ZONAL: „CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ DE DISTRIBUTIE CARBURANTI”**
- AMPLASAMENT: **Str. Calea Națională, nr. 1C, Mun. Botosani, Jud. Botosani, NC/CF69178**
- BENEFICIAR: **S.C. ORLANDO FRESH FOOD S.R.L. prin reprezentant/director Liviu Sterian**
- PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHIDESIGN CENTER S.R.L. - BOTOSANI,**
- COORDONATOR URBANISM: **TULBURE MIHAI**
- NUMĂR PROIECT: **391/2022**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM**

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în str. Municipiul Botosani, Str. Calea Națională, nr. 1C, Mun. Botosani, Jud. Botosani, NC/CF69178, în vederea realizării obiectivului: “CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ DE DISTRIBUTIE CARBURANTI”

Pentru a răspunde caracteristicilor de refuncționalizare a zonei din prisma asigurării de servicii și a unui număr mare de solicitări din partea celor care tranzitează cu autovehiculul această zonă, și a căror funcționare depinde de consumul de carburanți auto în municipiul Botosani, amplasamentul studiat se va lotiza în două loturi, respectiv lot 1 ce își menține destinația funcțională stabilită prin PUG, iar pe lotul 2 propus se dorește realizarea unui pavilion comercial (stație mixtă distribuție carburanți).

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni si 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:

- Organizarea rețelei stradale
- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- Indici și indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de înălțime; - P.O.T., C.U.T.
- Dezvoltarea infrastructurii
- Statutul juridic si circulația terenurilor
- Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
- Masuri de protecție a mediului
- Menționarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restricții - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

- **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A ORASULUI PENTRU ZONA STUDIATA**

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 56 – unitate teritorială, zona industrială IV, conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situată parțial în intravilan. Față de situația existentă (1998), se restructurează.

Tipuri de subzone funcționale în U.T.R. – IS, LMu1, Llu1, I1, I2, Pp, GC+Te, CCr, TAG

Funcțiune dominantă în U.T.R. în intravilan – I1

Funcțiuni complementare admise în U.T.R. în intravilan – IS, LMu1, Llu1, I2, Pp, GC+Te, CCr

Funcțiuni interzise în U.T.R. în intravilan – LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, Ccf, S.

Reglementări fiscale specifice – zona de impozitare „B”

Amplasamentul studiat pentru realizarea investiției propuse este situat în I – zona de unități industriale, de depozitare și de transport, combinată cu IS, zona pentru instituții și servicii publice de interes general, conform R.L.U.B. Botosani.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General – municipiului Botosani și Regulamentul local de Urbanism al acestuia

- Plan cadastral al municipiului Botosani

- Plan cadastral – CAD 69178;

- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria municipiului Botosani cu nr. 156 / 10.03.2022

- Ridicare topografică vizată OCPI – zona studiată –

- Studiu geotehnic pentru parcela studiată

- **LISTA STUDIILOR ȘI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

- Plan Urbanistic General – municipiului Botosani – SC întocmit de S.C. URBA S.A.

- **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

Concomitent cu PUZ-ul de față, se actualizează și Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani.

- **DATE STATISTICE**

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Botoșani se ridică la 106.847 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 115.070 de locuitori. Din aceștia, 54.978 sunt de sex feminin și 51.869 de sex masculin.

Compoziția etnică a populației este următoarea: 97.589 de români (91,3%), 14 maghiari, 1.245 de rromi, 21 de ucraineni, 16 de germani, 10 turci, 400 de lipoveni, 12 greci, 11 italieni, 37 de evrei, 21 de armeni, 31 de persoane de altă etnie și 7.434 de persoane cu etnie nedeclarată. Din populația totală recenziată și-au declarat ca limba maternă: românește 98.338, ungurește 14, țigănește 817, ucraineană 12, nemțește 10, turcește 8, rusește 156, italienește 12, grecește 14, armeneste 3, idiș 11, 26 de persoane de altă limbă maternă și 7.422 de persoane cu limba maternă nedeclarată.

- **PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI**

Proiectele de investiții identificate în zona sunt elaborate pe terenuri proprietate privată, având ca obiective – construcții comerciale și prestări servicii.



2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE A ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Botosani U.T.R. nr.56. – Str. Calea Națională, nr. 1C, Mun. Botosani este situat parțial în intravilan. Fata de situația existentă (1998), se restructurează.

Tipuri de subzone funcționale în U.T.R. – IS, LMu1, Llu1, I1, I2, Pp, GC+Te, CCr, TAG

- **DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiată nu s-a dezvoltat mult în ultimii ani, principalele lucrări realizate fiind cele cu caracter comercial și prestări de servicii, edilitare și de sistematizare a amplasamentelor cu investiții. În partea de sud - est a amplasamentului studiat există o stație distribuție carburanți iar posterior, în partea de nord-est sunt terenuri proprietăți private cu locuințe unifamiliale, regim de înălțime P – P+1E.

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA MUNICIPIULUI BOTOSANI**

Zona studiată cuprinde teritorii ocupate cu construcții, teritorii ocupate de spații verzi, dar și terenuri libere, în teritoriul intravilan al orașului. Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relaționat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al municipiului, după 1990. Semnificativ pentru zona, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

- tendințe în evoluția localităților – de construire a parcelelor aflate în proprietate privată, terenuri ce beneficiază de acces carosabile la drumuri existente.

- retrocedarea terenurilor către foștii proprietari – pe fostele proprietăți – afectate de evoluția urbanistică a cinci decenii.

Amplasamentul studiat se găsește într-o zonă urbană inactivă, cu specific industrial, în care foste unități ale unor agenți economici, care și-au încetat activitatea și sunt înlocuite cu noi obiective pentru: comerț, prestări servicii.

Zona studiată cuprinde spații comerciale și prestări servicii amplasate în imediata vecinătate a amplasamentului studiat raportat la aliniamentul str. Calea Națională, iar posterior față de amplasamentul studiat sunt amplasate locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime (până la 10m), alei carosabile, terenuri libere, în teritoriul intravilan al municipiului.

Relația acestor terenuri cu cadrul construit existent, integrarea spațială a viitoarelor construcții - toate acestea definesc LIMITELE DE CONSTRUIBILITATE ale zonei, conformând, în cele din urmă, caracterul zonei.

• **POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Datele statistice confirmă perspectivele de creștere economică ale României, iar acest context favorabil trebuie valorificat pentru a permite cetățenilor să aibă acces la oportunități și să-și maximizeze potențialul productiv. În acest context, domeniul comerțului deține un rol important în procesul de creștere economică și incluziune socială, însă este necesară reformarea politicilor astfel încât problemele multiple la nivelul domeniului să fie abordate la nivel strategic într-un mod coordonat.

2. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul alocat de beneficiarul obiectivului este situat zona de Nord - Vest a municipiului Botosani, cu acces rapid la mijloacele de transport in comun.

Terenul studiat pentru întocmire P.U.Z. este proprietate privată S.C. ORLANDO FRESH FOOD SRL

Suprafața terenului alocat este de 5001mp din acte, forma terenului este poligonală, cu laturile lungi de 71,44 m iar cele scurte de cca.67,0 m

Terenul prezintă pe o latură cale de circulație pietonală și auto și are următoarele vecinătăți:

- La nord Vest – proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională prestări servicii - service auto
- La sud est – proprietate privată persoane juridice cu destinația funcțională spații comerciale – stație PECO
- La Sud Vest – cale de acces – str. Calea Națională
- La Nord - Est – proprietăți private persoane fizice/juridice - locuințe unifamiliale

2.3. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL

Zona dispune de echipare tehnico-edilitară – amplasamentele studiate beneficiind de posibilitatea realizării racordurilor și branșamentelor la sistemul edilitar orășenesc.

Zona este caracterizată prin existența instituțiilor și serviciilor de interes general – în domeniul dotărilor comerciale și construcțiilor aferente echipării tehnico-edilitare.

2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat are pe latura lungă, orientată SV, deschidere directă la Calea Națională, arteră principală de circulație, cu două benzi pe sens, ce asigură comunicarea cu Dorohoi spre NV, iar în direcția SE face legătura cu Târgu Frumos, Iași Terenul este deservit de infrastructura rutieră existentă, modernizată și corespunde necesităților zonei.

Aspecte privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Ampriza străzii Calea Națională prezintă următoarele elemente constructive: este cu sens dublu de circulație și carosabilul asfaltat existent.

Circulația pietonală este deservită de trotuare cu lățimi de 1,50m până la 2,70m. De asemenea, datorită amplasării față de punctele de interes (Primărie, Consiliu Județean, Piață, Finanțe Publice, Spital, bănci, restaurante și terase, parc, locuri de joacă, etc.) sunt ușor accesibile prin mijloace de transport în comun.

Carosabilul are un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice.

Capacități de transport:

Strada Calea Națională este de categoria a II-a, cu sens dublu de circulație, cu 4 benzi de circulație carosabilă (două pe sensul către ieșirea spre Dorohoi, iar celelalte două benzi în sensul către centrul municipiului, apoi ieșirea spre Târgu Frumos, Iași)

- trotuare pietonale laterale: (pavele autoblocante) de cca 2 m lățime adiacent carosabilului
- benzi de spații verzi și plantate la limita parcelelor riverane cu lățime variabilă de până la 3m

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Pentru asigurarea circulației pe terenul, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății.
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcărilor strict în interiorul parcelei, subteran și suprateran.
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității

traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

Capacități și trasee ale transportului în comun

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public urban este facil. La mai puțin de 140m pe Str. Calea Națională se află stații de transport în comun.

Intersecții cu probleme, priorități

— nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Botosani în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 56. având destinația funcțională I – zonă de unități industriale, de depozitare și de transport, combinată cu IS, zonă pentru instituții și servicii publice de interes general, conform R.LU.B. Botosani. Adiacent terenului studiat se află:

- Zona industrială combinată cu zonă de instituții și servicii de interes general, subzona pentru construcții prestări servicii și comerț
- Zona rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu înălțimea până la 10m, subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare) - LMu1

• RELATIONARI INTRE FUNCȚIUNI

Se identifică relaționări între funcțiunile din zona: locuințe și funcțiuni complementare, circulația carosabilă organizată, parcaje aferente, accese pietonale.

• GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Indicatorii ce caracterizeaza modul de ocupare a amplasamentului studiat:

P.O.T. Existent = 4,32 %

C.U.T. Existent = 0,066

• ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Pentru terenul propus studiului este înscrisă sarcina de ipoteca legală în favoarea SC TRUST CONSTRUCT SRL, pe acesta existând construcțiile C1, C2, și C2, ce se vor desființa în vederea eliberării amplasamentului.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt: ca structura zidărie portantă din BCA sau cărămida G.V.P. sau blocuri ceramice sau structuri pe cadre din B.A., acoperiș tip terasă pentru depozite; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment, cu finisaj aparent în câmpuri separate cu nuturi în tencuială, cu diverse granulații, culoare albă ori pastelate.

• ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

În categoria serviciilor publice de folosință zilnică: - asigurarea cu dotări de servicii de comerț.
În categoria serviciilor de folosință periodică, sau rară se menționează corelarea cu serviciile publice din această categorie, existența pe raza de servicii a orașului.

• ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Spatiile verzi sunt constituite din plantațiile de pe parcelele individuale a diferitelor persoane sau instituții.

• EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE- nu este cazul.

• PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

DISFUNCTIONALITATI FOND CONSTRUIT SI UTILIZARE TERENURI	Cadru construit este nedefinit, construcții în stare proastă în zona pentru dotări și servicii.	Realizarea unor programe de regenerare urbană prin refuncționalizarea zonei cu specific de industrie raportat la cerințele de dezvoltare actuală Dezvoltare urbană coerentă.
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidențiat existența unor riscuri naturale sau antropice.	Investițiile realizate nu vor influența calitatea factorilor de mediu.
UTILITATI	În zona studiată sunt utilitățile necesare bunei funcționări a investiției propuse: alimentare cu apă și energie electrică, gaz, canalizare	Realizarea utilitatilor edilitare pe amplasamentul investiției propuse, prin racord la rețelele existente în zona.

• 2.6.1. ECHIPARE EDILITARA – SITUATIA EXISTENTA

• ECHIPAREA EDILITARA A ZONEI

Zona studiată are acces carosabil și pietonal din strada Calea Națională.

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă din rețeaua municipiului Botosani.

Zona dispune de rețele de canalizare din rețeaua municipiului Botosani.

Zona dispune de rețele de gaz din rețeaua municipiului Botosani.

Zona dispune de rețea electrică de joasă tensiune la limita de proprietate a terenului studiat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

S-a evidențiat în analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă construită, ceea ce ne oferă informații asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

Zona are funcțiuni diverse, dar cea dominantă este cea de zonă de unități industriale, de depozitare și de transport, combinată cu IS, zona pentru instituții și servicii publice de interes general, conform R.L.U.B. Botosani.

Terenul care se studiază este momentan construit, construcțiile existente fiind degradate, 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.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu se evidențiază riscuri antropice, activitățile existente neconstituind disfuncționalități majore pentru zonă.

MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

Circulația carosabilă – nu se evidențiază puncte/ trasee din sistemul căilor de comunicații – cu riscuri pentru zonă.

Amplasamentul studiat nu este afectat de trasee ale rețelelor tehnico-edilitare existente.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

– nu este cazul

• 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

FUNCTIUNILE SOLICITATE DE INVESTITOR SI PROPUSE PRIN PUZ - CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ DE DISTRIBUTIE CARBURANTI.

În momentul de față, municipiul Botosani, este într-o continuă dezvoltare, primăria jucând un rol important în acest sens, în vederea dezvoltării zonei cu diferite obiecte de activitate.

Pentru investiția propusă s-a obținut Avizul de oportunitate, și s-a efectuat procedura de consultare a populației conform legii. După afișarea panoului de informare la fața amplasamentului și după afișarea pe situl primăriei nu au fost sugestii, propuneri, obiecțiuni de la proprietarii din zonă.

Pentru a răspunde necesității de reconversie funcțională a unei zone industriale dezafectată, se dorește realizarea unui imobil de servicii pavilion comercial – stație mixtă de distribuție carburanți. Finanțarea lucrărilor este din surse proprii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Obiectivul PUZ este analizarea și reglementarea modului de construire pentru zona studiată, a apariției de noi investiții în zonă, opțiunile investitorilor – în contextul corelării cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă și al dezvoltării ulterioare a zonei.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic întocmit pentru proiectul „CONSTRUIRE STATIE MIXTĂ DE DISTRIBUTIE CARBURANTI”

Investiția se va realiza în baza studiilor topografice efectuate de SC GEODEZIE CADASTRU MOLDOVA SRL și studiu geotehnic realizat de S.C. PAZYGEO PROIECT S.R.L. Prahova. 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, 1,80/2,00m. 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 1,80/2,00m.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI BOTOSANI

Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în UTR nr. 56 – unitate teritorială, zona industrială IV, conform P.U.G. BOTOSANI → unitate ce este situată parțial în intravilan. Fata de situația existentă (1998), se restructurează.

Tipuri de subzone funcționale în U.T.R. – IS, LMu1, Llu1, I1, I2, Pp, GC+Te, CCr, TAG

Funcțiune dominantă în U.T.R. în intravilan – I1

Funcțiuni complementare admise în U.T.R. în intravilan – IS, LMu1, Llu1, I2, Pp, GC+Te, CCr

Funcțiuni interzise în U.T.R. în intravilan – LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, A, CCf, S.

Reglementări fiscale specifice – zona de impozitare „B”

Amplasamentul studiat pentru realizarea Investiției propuse este situat în I – zona de unități industriale, de depozitare și de transport, combinată cu IS, zona pentru instituții și servicii publice de interes general, conform R.LU.B. Botosani, și sunt stabilite următoarele reglementări:

- organizarea rețelei stradale: strada Calea Națională
- POT – 50% pentru zona funcțională IS,
- CUT – pentru zona funcțională IS se va stabili prin PUZ

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- nu este cazul

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

• ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

CIRCULAȚIA CAROSABILĂ

Accesul rutier de intrare va avea lățimea de 6.00 m racordat la strada Calea Națională cu raze circulare de 10.00 m respectiv 1.00 m conform Plan de situație Proiectat – planșa D3.

Accesul rutier de ieșire va avea lățimea de 6.00 m racordat la strada Calea Națională cu raze circulare de 1.00 m, în prelungirea accesului rutier de ieșire se va realiza o bandă de încadrare pe o lungime de 25.60 m cu lățimea de 3.00 m care va permite încadrarea autovehiculelor pentru parcurgerea sensului de deplasare Botosani – Catamarasti Deal, conform Plan de situație Proiectat – planșa D3.

Declivitatea în sens longitudinal a celor două accese proiectate va fi de 2 % spre marginea părții carosabile a străzii Calea Națională.

Asigurarea corespunzătoare a preluării și a scurgerii apelor pluviale în longitudinal Căii Naționale, este asigurată prin profilul transversal tip acoperiș și a pantei longitudinale, apa pluvială fiind dirijată la bordure spre gurile de canalizare existente a Mun. Botosani.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesul rutier asigură preluarea fluxurilor de pe direcția drumului național ce traversează localitatea.

Accesul în/din Calea Națională se va face doar cu viraj obligatoriu la dreapta, deserving doar relația de mers Botosani – Catamarasti Deal.

Pentru realizarea accesului rutier proiectat este necesară defrisarea unui arbore din zona spațiului verde a Mun. Botosani.

Traficul atras de obiectivul studiat se ridică la cca 10-30 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 un autovehicul având lungimea de 10,00 m. Spațiul comercial

creat va avea destinația de stație mixtă de distribuție carburanți cu pavilion comercial va avea 2 angajați.

Accesul auto, cât și cel pietonal la amplasamentul studiat, se realizează din calea de acces din partea de Sud-Vest a terenului direct din Str. Calea Națională.

- **ORGANIZAREA TRANSPORTULUI IN COMUN**

- nu este cazul.

- **ORGANIZAREA PARCAJELOR**

- 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 referință 5001,00mp, parcele distincte, I și IS, respectiv:

- I – zonă de unități industriale, de depozitare și de transport
 - ISc – subzonă pentru construcții comerciale

- **parcela 1 – I** – zona de unități industriale, de depozitare și de transport – se menține destinația funcțională stabilită prin PUG

- **parcela 2 – ISc** – Subzona construcții comerciale

- pavilion comercial stație mixtă de distribuție carburanți
 - copertina peron pompe
 - pompe distribuție MPD
 - pompe distribuție MPD + HS
 - pompa AdBlue
 - rezervoare (subterane) carburanți – 2buc x 60mc/buc
 - rezervor (subteran) uree – 1buc x 10mc
 - camin gura de descarcare carburanți
 - bloc aerisiri
 - platformă descărcare cisternă
 - separator hidrocarburi
 - ansamblu totem – pole sign
 - catarge steaguri
 - stație alimentare autoturisme electrice
 - coloneta aer-apa
 - 15 locuri de parcare
 - instalatie monobloc tip skid GPL
 - platformă descarcare cisterna GPL
 - spații verzi

Se respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism anexa nr. 5, alineatul 5.3..

- **ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE**

- Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente circulației carosabile și pe alei pietonale.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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.

REGLEMENTARIURBANISTICE

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical.
- respectarea condițiilor OMS nr.119/2014 – pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spații verzi – potrivit destinației terenurilor

Organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea construirii unei stații de distribuție carburanți pe lotul 2 propus, amplasamentul studiat fiind în strada Calea Națională Nr. 1C, mun. Botosani.

Pe amplasamentul/lotul 2, destinat amplasării stației mixte de distribuție carburanți se propun:

- Pavilion comercial cu regim de înălțime P, maxim atic = 7.50 m, va beneficia de spațiile necesare desfășurării activităților specifice, conform standardelor actuale.

- copertina peron pompe
- pompe distribuție MPD
- pompe distribuție MPD + HS
- pompa AdBlue
- rezervoare (subterane) carburanți – 2buc x 60mc/buc
- rezervor (subteran) uree – 1buc x 10mc
- camin gura de descarcare carburanți
- bloc aerisiri
- platformă descărcare cisternă
- separator hidrocarburi
- ansamblu totem – pole sign
- catarge steaguri
- stație alimentare autoturisme electrice
- coloneta aer-apa
- 15 locuri de parcare
- platformă descarcare cisterna GPL
- spații verzi

IMPACTUL PROGNOZAT ÎN PERIOADA DE OPERARE

APA

Lucrările ce se execută nu vor influența negativ calitatea apelor subterane, fiind asigurată etanșeitatea rețelelor de canalizare pentru evitarea exfiltratiilor.

Realizarea sistemului de canalizare interioară și decantorul

- separator de produse petroliere, va avea influență pozitivă asupra apelor de suprafață, deoarece apele pluviale potențial contaminate preepurate vor fi colectate și transportate prin conducte până la punctul de evacuare finală în rigolazonală, eliminându-se astfel impurificarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului.

Decantorul - separator de produse petroliere proiectat va asigura evacuarea în rigola zonală a unor ape preepurate, ai căror parametri calitativi vor respecta prevederile Normativului NTPA 002/2005 cu privire la condițiile de evacuare a apelor uzate epurate în rețele de canalizare. În zona de

amplasare a decantorului - separator de produse petroliere, nu sunt utilizatori de ape de suprafață sau subterane pentru alimentări cu apa potabilă sau industrială.

AERUL

Sursele de poluanți pentru mediul atmosferic sunt:

- emisiile de compuși organici volatili (vapori de hidrocarburi) care se emit difuz în timpul operațiilor de descărcare din autocisterne în rezervorul de benzină și alimentare în autovehicule de la pompe;
- pierderi prin deversare la umplerea rezervoarelor de automobile (emisiile de compuși organici volatili);
- pierderi prin evaporare de la carburatoarele și rezervoarele automobilelor;
- poluanții din gazele de eșapament: SO₂, NO₂, CO, COV, pulberi ale autovehiculelor care intră și ies în stație.

Având în vedere că în timpul alimentării sau parcurii în incinta stației, motoarele autovehiculelor nu au voie să funcționeze, gazele de eșapament ale autovehiculelor ce tranzitează stația de alimentare carburanti nu reprezintă o sursă de poluare semnificativă a aerului, aceasta păstrându-se în limitele specifice traficului urban.

Evitarea poluării atmosferei se realizează prin dotări speciale prin care pompele de distribuție carburanti sunt prevăzute cu sisteme de captare și recuperare a vaporilor degajați.

Căminul gurilor de descărcare benzina și motorina este prevăzut cu gură pentru recuperarea vaporilor care seconectează la cisterna de aprovizionare carburanti (benzină). În acest mod se realizează egalizarea de presiune și trec în autocisterna de aprovizionare, eliminându-se posibilitatea evacuării lor în atmosferă.

Emisiile totale anuale de compuși organici volatili (COV) în atmosferă, la stațiile de distribuție carburanti, în operațiile de încărcare a benzinei în rezervoarele de depozitare nu vor depăși valoarea de referință de 0,01 % în greutate din cantitatea totală de benzină anuală tranzitată.

Concentrația medie orară a vaporilor evacuați de la sistemele de recuperare aferente pompelor de distribuție, sisteme ce au rolul de a dilua emisia în timpul alimentării în rezervoarele autovehiculelor, nu va depăși 35 g/Nmc.

Vor fi respectate întocmai prevederile HG nr. 568/2001 republicată, și Ordinul MEC nr. 122/2005 privind înlocuirea anexei la Ordinul ministrului industriei și resurselor nr. 337/2001 pentru aprobarea Normelor privind inspectia tehnică a instalațiilor, echipamentelor și dispozitivelor utilizate în scopul limitării emisiilor de compuși organici volatili rezultati din depozitarea, încărcarea, descărcarea și distribuția benzinei la terminale și la stațiile de benzină.

Respectarea valorilor limită va fi urmărită prin automonitorizare și la solicitările autorităților de mediu.

În perioada de funcționare vor fi respectate următoarele:

Prin realizarea lucrărilor propuse se va asigura încadrarea în prevederile STAS 12574/1987 privind emisiile în aerul înconjurător, Legea nr. 104/2011 privind protecția atmosferei și a Ordinului nr. 462/1993 privind emisiile, atât pe durata realizării lucrărilor cât și după punerea în funcțiune a obiectivului. Din punct de vedere al impactului asupra factorului de mediu, activitățile desfășurate nu reprezintă sursă potențială de poluare

Sol și subsol

Sursele posibile de poluare care pot afecta solul sunt:

- Posibile infiltrații în sol a poluanților în urma scurgerilor accidentale de carburanti de la pompele de distribuție și/sau deversări din rezervoarele autovehiculelor, din rezervoarele de depozitare subterane și în cazul defectiunilor la conductele de legătură între rezervor și pompele de alimentare autovehicule;

- Poluantii din efluentii gazoși;
- Depozitarea necontrolată pe sol a unor deșeuri menajere și reciclabile;
- Conducte și instalații subterane tehnologice și de canalizare: rețele de canalizare interioară,
- Prin scurgeri de ape uzate în sol, datorită degradării.

Solul (atât în perioada de construcție cât și în perioada de operare)

Lucrările și măsurile pentru protecția solului și subsolului propuse pentru eliminarea riscurilor de poluare a solului sunt:

- Depozitarea și gospodărirea corespunzătoare a deșeurilor rezultate;
- Pe durata executiei lucrărilor deșeurile de construcții se vor colecta separat, și se vor elimina la un depozit autorizat de deșeuri sau se vor valorifica prin unități autorizate.
- Pământul rezultat din săpătură se va stoca temporar pe amplasament și se va reutiliza la refacerea

La starea inițială a terenului, concomitent cu executia lucrărilor pe anumite zone, în condițiile cerute de normele tehnice în construcții;

- Evitarea eventualelor deversări în timpul executării operațiilor de descărcare a carburanților în rezervoare;
- Impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversări accidentale din separatorul de produse petroliere;
- Colectarea și evacuarea în mod controlat a apelor meteorice potențial impurificate, colectarea pierderilor accidentale de carburanți din zona de distribuție și reținerea poluanților în în stația de preepurare (separatorul de produse petroliere);
- Realizarea unor rețele de canalizare etanșe, cu racorduri etanșe și flexibile, amplasate corespunzător în sol, pe un strat de nisip. Adâncimea conductelor va fi stabilită, astfel încât să nu afecteze natura și structura solului;
- Conducte de tragere și absorbție vor fi din polipropilenă de înaltă densitate, fittingurile legate prin termosudură, vor asigura calitatea conductelor cu pereți dubli;
- Monitorizarea calității apelor preepurate deversate în canalizare periodic;
- Instituirea unui program de inspecție a traseului rețelei de canalizare interioară și a unui management corespunzător;
- Amenajare de spații verzi și plantare de arbori în vederea asigurării unei perdele vegetale și îmbunătățirea aspectului peisagistic al obiectivului;
- Stocarea carburanților în rezervoare cu pereți dubli, prevăzute cu sistem automatizat de semnalizare a avariilor;
- Izolarea rezervoarelor și conductelor metalice cu hidroizolație (fibră de sticlă sau carton bitumat).
- Prin respectarea tuturor măsurilor de organizare, funcționare a obiectivului, precum și a prevederilor din domeniul protecției mediului, protecției și securității muncii, poluările accidentale cu impact semnificativ asupra solului pot fi prevenite și vor fi evitate.

Din cele arătate la acest subcapitol rezultă concluzia că sunt luate toate măsurile de protecție a solului și subsolului, în vederea evitării contaminării acestora

Subsol

(atât în perioada de construcție cât și în perioada de operare)

- Stocarea carburanților în rezervoare cu pereți dubli, prevăzute cu sistem automatizat de semnalizare a avariilor;
- Realizarea unor rețele de canalizare etanșe, cu racorduri etanșe și flexibile, amplasate corespunzător în sol, pe un strat de nisip.
- Adâncimea conductelor va fi stabilită, astfel încât să nu afecteze natura și structura solului
- Evitarea eventualelor deversări în timpul executării operațiilor de descărcare a carburanților în rezervoare;
- Impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversări

accidentale din separatorul de produse petroliere;

- Colectarea și evacuarea în mod controlat a apelor meteorice potential impurificate, colectarea pierderilor accidentale de carburanti din zona de distributie și retinerea poluantilor în instalatia de preepurare (separatorul de produse petroliere);

Prin măsurile stabilite în vederea protecției solului și subsolului, se apreciază că impactul poluator va fi redus la minim, încadrându-se în limitele legale prevăzute în actele normative specifice, amplasamentul în cauză se încadrează în categoria de risc geotehnic redus.

Biodiversitatea

- Menționăm că în perimetrul obiectivului analizat și în imediata vecinătate a acestuia, fiind vorba de un teren intravilan într-o zona de industrie și de depozitare, nu sunt specii rare ocrotite, arii naturale protejate, specii protejate din fauna și flora sălbatică

Mediul social si economic

- Având în vedere cele prezentate, rezultă că activitatea obiectivului nu va produce impact negativ asupra peisajului, ci dimpotrivă, iar finalizarea obiectivului va contribui în mod pozitiv la dezvoltarea localității și va deschide noi căi de revitalizare a zonei.
- Amplasarea și functionarea statiei nu va crea situatii periculoase la nivele care pot genera riscuri semnificative asupra:
 - stării de sănătate a populației din zona de impact și personalului firmei;
 - activităților economice locale;
 - condițiilor de viață din zona de impact a societății

Conditii culturale si etnice, patrimoniul cultural

Obiectivul "Statie mixtă distributie carburanti", nu va afecta conditiile etnice și culturale din zonă, deoarece în imediata vecinătate a amplasamentului nu există obiective de patrimoniu cultural, arheologic sau monumente istorice.

Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se zonifica într-o unitate teritorială de referință (încadrare funcțională conform definirii din PUG Botoșani și a RLU aferent) :

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 56, în I – zona de unități industriale, de depozitare și de transport, combinata cu IS, zona pentru instituții și servicii publice de interes general, conform R.LU.B. Botosani.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru lotul 2, cu funcțiunea de spații pentru comerț, este parter înalt, cu H max. atic de 7,50m

Regimul de aliniere al construcțiilor

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

- profilele transversale ale străzilor la care se aliniază parcelele propuse și asigurarea vizibilității
- 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.

Limita zonei de construire (edificabilul) pentru lotul 2 propus are următoarele aliniamente:

- Sud-Vest – la 1,00m față de aliniamentul parcelei, respectiv limita de proprietate către stradă,
- Sud - Est – la 1,00m, față de limita propusă a lotului 1,
- Nord - Est – la 2,00 m față de limita de proprietate, respectiv cca.18,00m până la cea mai apropiată construcție locuință existentă pe parcela învecinată,
- Nord - Vest – la 2,50 m față de limita de proprietate, terenul direct învecinat nefiind construit,

Regimul de aliniere al construcțiilor marcat în planșa "planșă A.03 Reglementari", evidențiază menținerea aliniamentului existent dictat de clădirea existentă.

Construcțiile noi vor fi amplasate, pe loturile propuse și corespunzător zonei funcționale propuse, cu următoarele distanțe față de limitele parcelelor propuse:

- Lot 1 – se menține destinația funcțională de industrie stabilită prin PUG și se va reanaliza ulterior, printr-o documentație specifică investiției propuse pe acest lot.
- Lot 2 – pavilionul comercial se va amplasa:
 - Sud - Vest – la cca. 19,45m față de aliniament,
 - Sud - Est – la cca 28.00m, față de limita lotului propus, respectiv la cca. 55,00m față de limita de proprietate,
 - Nord - Est – la 27.50 m față limita de proprietate posterioară
 - Nord-Vest – la cca 2.50 m față de limita de proprietate,
- stațiile de alimentare carburanți se vor amplasa:
 - Sud - Vest – la cca. 19,00m față de aliniament,
 - Sud - Est – la cca 14.25m față de limita lotului propus, respectiv la cca 40,00m față de limita de proprietate,
 - Nord - Est – la 28.00 m față limita de proprietate posterioară
 - Nord-Vest – la 4,40 față de pavilionul comercial și la cca 21.75 m față de limita de proprietate,

Modul de utilizare a terenului

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 construcții de spații pentru comerț, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi:

- P.O.T max. = 50% ;
- C.U.T max. = se va reglementa prin PUZ

Având în vedere cele de mai sus, pentru zona studiată, bilanțul teritorial comparativ (existent și propus) cunoaște următorii parametri urbanistici:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS LOT 1		PROPOS LOT 2	
	suprafata	procent	suprafata	procent	suprafata	procent
TEREN	5001,00	100	1925,65	100	3075,35	100
SPATIU VERDE	4677,00	93,52	1925,65	100,00	880,68	28,64
CAROSABIL ȘI PIETONAL	108,00	2,16	0,00	0,00	1727,67	56,18
CONSTRUCTIE Sc	216,00	4,32	0,00	0,00	467,00	
Construcții Sdc	328,00		0,00		467,00	
P.O.T.	0,0		0,0		15,18 – max. 16	
C.U.T.	0,00		0,0		0,152 – 0,16	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

• EXISTENTA INSTALATII ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică de la rețeaua de joasă tensiune din zonă și până la firdidele de bransament se vor realiza conform unui proiect de specialitate elaborat de societatea de distribuție din zonă. Din firdidele de bransament FB amplasate la exteriorul pavilionului comercial se vor alimenta FDCP – urile amplasate la parter, lângă tabloul de utilizare comun TUC, prin coloane electrice trifazate realizate din conductoare de cupru protejate în țevă PVC.

• INSTALATII SANITARE:

Instalațiile de alimentare cu apă și canalizare ale obiectivelor propuse se vor racorda la rețelele existente ale orașului. Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua stradală existentă în zonă prin conducte de tip PE, rețeaua de canalizare exterioară va fi din conducte PVC - KG. Instalațiile interioare se vor realiza cu conducte de tip PPR pentru apa și conducte PVC pentru canalizare, montaj aparent/îngropat.

Apele pluviale de pe platforma stației de distribuție carburanți se va face prin intermediul rigolelor și gurilor de scurgere, trecute printr-un separator de hidrocarburi, de unde sunt descărcate în bazinul de retenție ape pluviale ce va fi folosit la udarea zonelor verzi.

Apele pluviale de pe învelitoarea clădirii pentru pavilion comercial și de pe copertina pompelor de distribuție carburant se vor descarcă liber pe zona verde. Apele pluviale de pe platforma stației de distribuție carburanți se va face prin intermediul rigolelor și gurilor de scurgere, trecute printr-un separator de hidrocarburi, de unde sunt descărcate în bazinul de retenție ape pluviale ce va fi folosit la udarea zonelor verzi.

MASURI PSI Conform normelor generale de protecție împotriva incendiilor la proiectarea și realizarea obiectivelor propuse se vor respecta STAS –urile 1478/90, P118/83, I-9/94. pentru combaterea incendiilor din exterior vor fi montați hidranți de incendiu supraterani, ce vor asigura debitul de 10l/s și presiunea de serviciu necesară.

• INSTALATII DE INCALZIRE SI APA CALDA MENAJERA

Agentul termic necesar încălzirii și preparării a.c.m. va fi furnizat de la C.T. cu funcționare pe gaz. Distribuția agentului termic se va face cu conducte tip PPR/Pe - Xa, amplasate în canalul tehnic și în ghețele sanitare de pe palier.

• GOSPODARIE COMUNALA

Depozitarea gunoiului se va realiza la pubelele de colectare deșeurii menajere și selective amplasate pe fiecare lot propus și în concordanță cu normele tehnice corespunzătoare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

• DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

- dezvoltarea urbanistică propusă este compatibilă funcțiilor existente.
- **prin măsurile stabilite în vederea protecției apei, aerului, solului și subsolului, se apreciază că impactul poluator va fi redus la minim, încadrându-se în limitele legale prevăzute în actele normative specifice, amplasamentul în cauză se încadrează în categoria de risc geotehnic redus.**
-

- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE** – nu este cazul
- **DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR** – conform sistemului integrat de management al deeurilor

Depozitarea gunoiului se va realiza la pubelele de colectare deseuri menajere si selective amplasate pe fiecare lot propus și în concordanță cu normele tehnice corespunzătoare.

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI – PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN**

Se vor organiza plantații, pentru marcarea separării funcționale a spațiilor pentru parcări / accese pietonale, pe categorii. Accesese pietonale vor fi susținute prin plantații decorative.

Se va avea în vedere realizarea plantațiilor pe latura sud-vest, sud-est și nord-est a zonei de dezvoltare.

- **ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE** – nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiectivele de utilitate publica nu sunt existente in zona

CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

- **INSCRIEREA AMENAJARII SI DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE IN PREVEDERILE PUG**

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 localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. - maxim
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

- **CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE, CARE SA SUSTINA MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE**

□ **APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII - Oportunitatea investitiilor solicitate se justifica prin:**

*conditiile de amplasament: - situare in teritoriu:

Crearea unui front construit la aleea interioara de acces carosabil, in masura in care :

* acesta se integreaza in cadrul construit existent,

* realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal, crearea dotarilor de interes public, crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca .

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

În vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul urbanistic general
- fondul construit existent;
- circulație și echipare edilitară
- tipul de proprietate a terenurilor.

În concluzie, considerăm că Soluția propusă oferă un maxim de eficiență privind ocuparea terenului, orientarea optimă a clădirilor precum și organizarea optimă a circulației

întocmit: arh. Haralamb Constantin

coordonator urbanism: arh. Tulbure Mihai