MEMORIU GENERAL / PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
şi **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent
"CONSTRUIRE BLOC de LOCUINTE P+2E+M"
BOTOŞANI, str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T

Iniţiator: **SC WIN PROD INVEST SRL**
Campulung MOLDOVENESC, str. SIRENEI nr. 12 A
J33/1026/2015, CUI 35225928

Beneficiar: **SC WIN PROD INVEST SRL**
Campulung MOLDOVENESC, str. SIRENEI nr. 12 A
J33/1026/2015, CUI 35225928

Proiectant general **SC CASA CHIRIAC SRL BOTOŞANI**
BOTOSANI, Calea Nationala 65 B
J07 / 372 / 1992, CIF 607259, tel 0744 700 798

Coordonator urbanism **arh. Dan Octavian BOTEZ**
drept de semnatura urbanism exigenta D, nr. 1235 / 30 11 2008

Data elaborării: aprilie 2022

1.2 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 - privind amenajarea teritoriului şi urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (actualizată), precum şi Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996 - privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acţiunilor şi măsurilor de dezvoltare a localităţilor, pe baza analizei multicriteriale a situaţiei existente.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul conditiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafaţă de teren - CAD 66523, cu suprafata de 765 mp -, situată în intravilanul municipiului BOTOŞANI, în zona de sud-vest a localitatii, in UTR nr. 49 - "BUCOVINA intrare", pe latura stanga a str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T cu scopul de:

- schimbarea categoriei de folosinta a terenului, din folosinta actuala - arabil, in teren curti constructii, pentru amplasare de constructii, si pentru asigurarea circulatiilor, respectiv a echiparii cu utilitatile necesare functiunii rezidentiale;
- asigurarea accesurilor (pietonal si carosabil), în contextul circulatiilor existente in zona şi a legaturilor acestora cu celelalte zone funcţionale existente în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

Prin acest proiect de investitii, tinand cont de cererea mare a pietii imobiliare din municipiu, se urmareste construirea unei cladiri de locuit, cu 8 apartamente de 2 camere si dependinte (2 apartamente de 2 camere / nivel). Realizarea investitiei va contribui atat la imbunatatirea calitatii vietii in aceasta zona a municipiului BOTOSANI cat si la dezvoltarea economiei locale, ceea ce va conduce in final la rezultate economico-financiare superioare.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea şi reanalizarea problemelor funcţionale, tehnice şi etice din zonă, ţinându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al municipiului BOTOŞANI şi de strategiea de dezvoltare urbană a administraţiei locale.

1.3 Surse de documentare

Documentatia este intocmita in conformitate cu:
- **Legea nr.50/1991** (republicata) - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor, cu modificarile ulterioare;
- **Legea 350 – 2001 -** privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare;
- **H.G.R. 525/1996** - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
- **G.N.010-2000** - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile **Codului Civil** - capitolul IV, sectiunea 1 – servituti;
- PUZ Ansamblu de locuinte individuale zona ANL, bariera Curtesti, proiect nr. 1481/2012, aprobat **cu HCL Botosani nr. 302/28 12 2012**;
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOŞANI cu nr. 793 / 25 10 2021.

La elaborarea proiectului s-a avut in vedere corelarea cu prevederile studiilor intocmite anterior in vecinatate
- Studii preliminare întocmite pentru acest teritoriu:
- Ridicare Topografică a zonei, intocmita in sistem STEREO 70, vizat OCPI;
- Studiul Geotehnic

La intocmirea lucrarii s-au avut in vedere si reglementarile in vigoare cuprinse in:

Ordinul MMP nr. 135 / 2010
privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private.

Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 195 / 2005
privind protecţia mediului, modificata si completata cu **O.U.G. nr. 75 / 2018**

Legea nr.458 / 2002
privind calitatea apei potabile (modificata si republicata 2012)

Legea nr.137 / 1995
Legea Protectiei Mediului, modificata si completata prin Legea nr.265/2006 si Legea nr.226/2013

Legea nr. 292 / 3 decembrie 2018
privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

Legea nr. 107/1996

Legea Apelor, modificata si completata prin **Legea nr. 310/2004** si **OUG 3/2010**

Ordinul M.A.P.M. nr.462/1993
privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare;

Ordinul M.A.P.M. nr.592/2002
privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita si de prag a unor poluanti in aerul inconjurator;

Ordinul 95 / 2005
Privind stabilirea ceriteriilor de acceptare a deseurilor la depozitare Lista Nationala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit deseuri

Legea nr. 211 / 2011 republicare
Privind regimul deseurilor;

H G 856/2002 actualizata
Privind evidenta gestiunii deseurilor si aprobarea listei deseuri inclusiv deseuri periculoase

Ordinul M.A.P.P.M. nr.756 / 1997 actualizata
pentru aprobarea reglementarilor privind evaluarea poluarii mediului;

H.G. 352/2005
privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si in statiile de epurare;

OUG 57/2007
Privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice

HG 1284/2007 actualizata
Privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei Natura 2000

STAS 12574/1987
Aerul din zonele protejate. Conditii de calitate ;

STAS 10009/1988
Acustica in constructii-limite admisibile ale nivelului de zgomot.

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluţia zonei

Teritoriul luat in considerare pentru dezvoltarea unei subzone urbanistice este situat in intravilanul municipiului Botosani, in partea de sud a acestuia, pe str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T, la cca. 23 m de intersectia acesteia cu str. Petru RARES.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Botosani, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului studiu urbanistic, are următoarele reglementari stabilite:

- imobilul studiat este situat in **intravilan**,
- potivit PUG BOTOSANI aprobat, este incadrat in **UTR nr. 49** - "BUCOVINA intrare"- cu functiunea dominanta **LMu1** - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni

complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m, reglementata prin PUZ aprobat cu HCL Botosani nr. 302/28 12 2012.

Amplasamentul studiat se gaseste intr-o zona urbana care in ultimii ani parcurge un proces dinamic de dezvoltare urbanistica, reconversie functionala si modernizare a fondului construit existent.

Tema de proiectare prezentata anterior (1.2 - Obiectul P.U.Z), precum si limita zonei studiate au fost stabilite de comun acord cu primaria municipiului Botosani. Studierea zonei include şi vecinătăţile directe ale terenului pe care se doreşte realizarea noului obiectiv.

2.2 Zona şi Amplasamentul

Imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului BOTOSANI pe latura vestica a Str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T si, conform Planului Urbanistic General BOTOŞANI amplasamentul este incadrat in in UTR nr. 49 - BUCOVINA intrare".

Imobilul propus pentru construirea obiectivului de investitie si a amenajarilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajari rutiere / pietonale, este localizat in intravilanul municipiului BOTOSANI si este identificat dupa cum urmeaza:

- localizare Cad. 66523/ 765 mp, pe latura vestica a str. PARINTE CLEOPA, la limita vestica a intravilanului BOTOSANI;
- incadrare PUG UTR nr. 49 - BUCOVINA intrare", intr-un teritoriu de intravilan stabilit urmare aprobarii documentatiei urbanistice PUZ nr. 1481/2012, aprobata cu HCL Botosani nr. 302/28 12 2012;
- functiunea dominanta
  LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m;
- proprietar SC WIN PROD INVEST SRL, dobandit prin Actul Notarial nr. 603, din 08/09/2021 autentificat la Biroul Individual Notarial MUSTIATA MARTA-MAGDALENA in imobilele:
  - Cad. 66523, teren 765 mp, si
  - Cad. 60184, cota indiviza 1/46 din terenul in suprafata de 2774 mp (calea de acces);
- suprafata teren, categorie folosinta
  Cad. 66523 / 765 mp teren intravilan, folosinta arabil;
- constructii existente
  terenul este neconstruit si partial imprejmuit;
  terenul este traversat in partea vestica de LEA 110kv.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente ale cotelor de nivel de 2,85 m la limita de proprietate sudica de 37,67 m, cu descrestere pe directia de la est (catre str. Parinte CLEOPA ILIE) catre vest (panta de cca 7,56%), avand valori de 164,22 la limita de proprietate din sud-est, respectiv de 161,77 la limita de proprietate sud-vest.

Din punct de vedere al vecinatatilor, imobilul care genereaza PUZ este invecinat cu:

NORD EST 20,53 m, strada PARINTE CLEOPA;
SUD EST 37,67 m, imobil CAD 60178, teren agricol neconstruit, proprietate privata;
SUD VEST 20,58 m, imobil CAD 65523, teren agricol extravilan;
NORD VEST 37,12 m, teren agricol neconstruit, proprietate privata;

Zona analizata prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusa din terenuri ce fac obiectul de studiu si, pentru care vor fi reglementate conditiile de construibilitate impreuna cu zonele necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor si amenajarilor de interes public (utilitate publica) asociate realizarii obiectivelor propuse.

2.3 Elemente ale cadrului natural

GEOMORFOLOGIA

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

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

RELIEFUL, HIDROLOGIA

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botosani prezinta un aspect larg valurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lasand impresia ca provin dintr-o suprafata unica taiata in rauri.

Judeţul Botoşani prezinta o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărţite de văi largi consecvente, care se diferenţiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde şi altitudinile sunt mai mari depăşind 400m în NV şi 500m în SV, 100-150m în cea mai mare parte a judeţului, cu excepţia părţii centrale Cozancea, cu o enegie mai accentuată (150-175m), şi a unei zone cuprinsă între Dorohoi, Botoşani şi Cristeşti, cu energie de relief sub 100m, evidenţiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

Orientarea şi înclinarea generală a reliefului de la NV spre SE reflectă o altă caracteristică şi anume structura monoclinală: dealurile sunt de obicei asimetrice, cu versanţi mai abrupţi spre N şi NV (relief de cueste) şi cu coline domoale spre S şi SE. Acest relief de cueste evidenţiază povârnişuri în panta abruptă către nord (respectiv NV), de exemplu: Coasta Ibăneştilor povârnită spre valea Prutului de la hotarul de nord al ţării, Coasta Jijiei dintre Corlăteni şi Dângeni, Coasta Sitnei la sud de Suliţa-Hlipiceni. Reversul cuestei este alcătuit din planuri prelungi în panta lină spre S-SE: cuestele sunt bine însorite, ca şi podurile largi ale culmilor care conferă terenurilor însuşiri favorabile pentru cultura plantelor.

Câmpia Moldovei ocupă cea mai mare parte a teritoriului judeţului Botoşani, este o zonă joasă cu altitudinea medie de 200-220m, iar denumirea de câmpie este legată atât de înălţimea redusă cât şi de specificul predominant agricol.

Din punct de vedere litologic, câmpia se caracterizează prin prezenţa argilelor cu intercalaţii de nisipuri sarmaţiene.

Caracteristic este relieful cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii netede ca nişte platouri şi cu energie de relief redusă (60-70m), ceea ce imprimă de altfel acest aspect de câmpie.

Altitudinea scăzută în raport cu unităţile de relief limitrofe care o domină cu 100-300m, fac din Câmpia Moldovei o unitate depresionară denumită adesea Depresiunea Jijia-Bahlui; dar densitatea fragmentării (0,7-1,1km) se apropie de valorile specifice unei câmpii proriu-zise, în schimb, energia medie de relief menţionată anterior (100-150m) depăşeşte valorile de câmpie.

Reţeaua hidrografică cu orientare preponderentă consecventă (NNV-SSE), dă naştere unei fragmentări tipic colinare, motiv pentru care Câmpia Moldovei mai este cunoscută şi sub numele de Câmpia colinara a Jijiei, având o suprafaţă de 8000km, adică ¾ din teritoriul judeţului Botoşani.

Totuşi numele de Câmpia Jijiei sau Depresiunea Jijiei este justificat de faptul că mare parte din acest teritoriu este drenat de Jijia şi de afluenţii săi, iar o treime din suprafaţă este drenată de Başeu şi de alte râuri mai mici, tributare Prutului.

Subunităţi de relief principale ale Câmpiei Moldovei din cuprinsul judeţului Botoşani, pe lângă luncile și văile Prutului, Siretului, Jijiei şi Sitnei, sunt:

- Depresiunea Botosani-Dorohoi reprezintă partea cea mai joasa a câmpiei, care se desfăşoară pe 10-15km lungime, rar depăşind 200m altitudine, cu cea mai redusă energie medie de relief (30-40m), prezentând astfel cele mai caracteristici aspecte de câmpie. Sub aspect genetic este o subunitate tectono-erozivă.
- Dealurile Copălău-Cozancea-Guranda ocupă cea mai mare întindere din Câmpia Moldovei de la sud de Suliţa pe valea Sitnei până la valea Jijiei pe care o depăşeşte în dealul Guranda. Aceasta este o zonă puţin mai înaltă cu altitudinea maximă în dealul Cozancea (265m), cu o energie de relief dublă faţă de zona precedentă (60-70m), cu interfluvii dezvoltate şi versanţi cu pante accentuate.
- Câmpia Başeului, la est de Depresiunea Botoşani-Dorohoi şi la nord de Dealurile Cozancei, se caracterizează prin altitudini mari (269m în dealul Bodron, în apropiere de Coţuşca), deşi ca relief prezintă culmi netede care contribuie la aspectul de câmpie.
- Câmpia Jijia-Miletin, la sud de Dealurile Cozancei, continuăspre sud în judeţul Iaşi cu altitudini sub 200m, dar spre Prut se înalţă uşor prezentând un relief mai proeminent cu văi adâncite.

Bine reprezentate în cuprinsul Câmpiei Moldovei sunt şi Dealurile Prutului, ale caror înălţimi scad de la vest la est, intrând direct în contact cu Lunca Prutului.

CONDITII CLIMATICE

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

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

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

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

Precipitaţiile care cad în zonă sunt direct proporţionale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influenţate şi de orografia şi localizarea geografică a judeţului Botoşani.

Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitaţii să cadă în intervalul aprilie – august, după care scad în intervalul decembrie-aprilie.

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

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

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

PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

Pentru analizarea conditiilor geotehnice ale amplasamentului pentru obiectivul:
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+2E+M, locuinte de serviciu si imprejmuire teren, strada Parinte CLEOPA ILIE, nr.47, municipiul Botoşani, in cadrul studiului geotehnic s-au

efectuat lucrări de cercetere geotehnică constand din executarea unui foraj geotehnic cu ∅ = 2" si adancimea de 6,00 m, care a evidentiat urmatoarea succesiune de strate:

- Sol vegetal
- Argilă prăfoasă, galbenă, vârtoasă
- Argila nisipoasă galbenă, vârtoasă.

În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată, fiind cantonată la adâncimi mai mari decât adâncimea forajului executat.

CONDIŢII SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor" - CR 1-1-3-2012 amplasamentul este caracterizat de o încărcare la sol S0,k= 2,5kN/m2 cu un IMR = 50 ani din punct de vedere al calcului greutăţii stratului de zăpadă.

Conform „Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor" - CR 1-1-4-2012 amplasamentul este caracterizat de o presiunea de referinţă a vântului, mediată pe 10 min. la 10m înălţime de la sol pentru o perioadă de recurenţă de 50 ani, de qref = 0,7kPa. Conform STAS 6054 – 77 adâncimea de îngheţ este 1.00 ÷ 110 cm.

CONDIŢII DE FUNDARE

1. Amplasamentul propus pentru amplasarea investiției nu este supus pericolului inundațiilor.
2. Stratul de undare este alcătuit dintr-un complex argilos prăfos galben vârtos.
3. Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor in vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.
4. Ca soluție de fundare se propune fundarea directă în complexul argilos prăfos galben vârtos.
5. Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
   - Pentru adâncimea de fundare D = 1.2 m – Ppl = 150 kPa
   - Pentru adâncimea de fundare D = 1.5 m – Ppl = 170 kPa
   - Pentru adâncmiea de fundare D = 2.0 m – Ppl = 200 kPa.
6. Stratul de argilă prăfoasă se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modulul de elasticitate dinamic Ep = 70 Mpa si coeficientul lui Poisson μ = 0.42.
7. În forajul executat apa subterană nu a fost interceptată, fiind cantonată la adâncimi mai mari decât adâncimea forajului executat.
8. Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință;

2.4 Circulaţia

Imobilul beneficiaza de acces la caile de circulatie publica din zona urmare cotei parte de 1/46 din terenul in suprafata de 2774 mp aferent parcelei Cad. 60184 - str. Parinte CLEOPA ILIE, detinuta de catre SC WIN PROD INVEST SRL, urmare Actului Notarial nr. 603, din 08/09/2021 autentificat la Biroul Individual Notarial MUSTIATA MARTA-MAGDALENA.

Strada Parinte CLEOPA ILIE este o artera de circulatie modernizata, pietuita, cu o singura banda de circulatie cu sens unic de la nord catre sud si, are in zona aferenta imobilului studiat un profil transversal de 7,00 m intre limitele de proprietate, din care carosabil de 4,00 m latime si trotuare laterale de cca 1,50 m latime.

Aceasta cale de circulatie este avuta în vedere la asigurarea circulatiei necesare pentru noului obiectiv.

Soluţiile propuse pentru rezolvarea circulaţiilor în zonă, ţin cont de concluziile documentatiilor întocmite anterior şi de avizele organismelor teritorial interesate pentru aceasta zona.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Imobilul care genereaza PUZ, aflat pe str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T, in parcela cadastrala cu nr. 66523 / UAT BOTOŞANI, este compus din teren neconstruit in suprafata de 765 mp, cu imprejmuire din plasa de sarma la limitele de proprietate.

Folosinta actuala a terenului studiat este de teren *arabil* (765 mp).

Potrivit Extrasului de Carte Funciara pentru Informare, terenul din parcela cadastrala cu nr. 66523, este proprietatea SC WIN PROD INVEST SRL, fiind achizitionat in vederea realizarii acestei investitii prin Actul Notarial autentificat cu nr. 603 / 08 09 2021.

Bilantul teritorial al imobilului studiat, cu indicatorii urbanistici aferenti. in situatia existenta este urmatorul:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT				**constructii**	**teren**
	CAD			**mp**	mp
suprafata teren					
proprietate privata SC WIN PROD INVEST SRL	**CAD 66523**	arabil		**0.00**	**765.00**
	din care:		intravilan		765.00
	TOTAL			**0.00**	**765.00**
			POT %		**0.00**
			CUT		**0.00**

Principalele disfunctionalitati identificate urmare analizei imobilului in situatia existenta, prin raportare la intentiile de constuire pe acest amplasament, sunt urmatoarele:

- accesul carosabil si pietonal din str. Parinte CLEOPA ILIE la amplasament nu este amenajat in concordanta cu exigentele de asigurare a sigurantei de circulatie in zona;
- imobilul care genereaza PUZ nu are racorduri la utilitatile necesare (apa, canal, energie electrica, gaze naturale) insa retelele edilitare de distributie a acestor utilitati exista in vecinatatea amplasamenului, cu trasee in profilul transversal al str. str. Parinte CLEOPA ILIE.
- parcela care genereaza PUZ este traversat in partea vestica de LEA 110kV, iar zona de protectie a acesteia afecteaza jumatatea vestica a terenului.

2.6 Echiparea edilitară – situatia existenta

Alimentare cu apa şi canalizare – situatia existenta

- imobilul nu beneficiaza de instalatii de alimentare cu apa si de canalizare;
- in profilul transversal al str. Parinte CLEOPA ILIE exista retele edilitare de distributie apa potabila, canalizare menajera;

Alimentarea cu energie electrica

- imobilul nu beneficiaza de instalatii si echipamente de alimentare cu energie electrica;
- in profilul transversal al str. Parinte CLEOPA ILIE exista retele edilitare de distributie energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

- imobilul nu beneficiaza de instalatii de alimentare cu gaze naturale;

- in profilul transversal al str. Parinte CLEOPA ILIE exista retele edilitare de distributie gaze naturale.

Telefonizare

- Amplasamentul nu este traversat de instalaţii de telecomunicaţii, si se gaseste in zona de deservire a operatorilor de transmisie date si telefonie cu retele fixe si mobile.

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

2.7 Probleme de mediu

Amplasamentul studiat are teren cu categoria de folosinta arabil.

Avand in vedere studiul geotehnic care evidentiaza neomogenitatea stratificatiei atat in plan orizontal cat si pe verticala si, luand in considerare grosimea mare a pachetului de umpluturi, se recomanda fundarea constructiei dupa imbunatatirea terenului de fundare.

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

2.8. Optiuni ale populatiei

Zona a fost luata in studiu la comanda initiatorului ce doreste infiintarea si dezvoltarea in acest amplasament a investitiei *"CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+2E+M"* prin utilizarea resurselor si activelor proprii disponibile, astfel incat sa raspunda solicitarilor de asigurare a spatiului de locuit a locuitor municipiului si judetului Botosani.

Initiatorul doreste sa realizeze acest obiectiv de investitie care sa respecte toate standardele prevazute de regulementarile uniunii europene, si in acelasi timp sa dispuna de ultima tehnologie in domeniul, care sa confere investitiei finale eficienta si competitivitate. Premizele de la care pleaca initierea investitiei includ o deficienta generala in Europa si in special in partea centrala si de est a Europei.

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

Optiunile populatiei vor puta fi exprimate si in cadrul perioadei de consultare a poulatiei, etapa care potrivit reglementarilor in vigoare este premergatoare aprobarii prezentei documentatii urbanistice.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOŞANI si STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL BOTOŞANI, si ale PUZ - Ansamblu de locuinte individuale zona ANL, bariera Curtesti, proiect nr. 1481/2012, aprobat cu HCL Botosani nr. 302/28 12 2012, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra solutionarii urmatoarelor cerinte:

- CIRCULATIA DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

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

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa in imobilul existent la str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T din municipiul BOTOŞANI, judetul BOTOSANI fiind de locuire: ***LMu1*** *- subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m.*

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren arabil, situat în teritoriul intravilan a municipiului BOTOŞANI, pe str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T.

RELAŢIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Ţinând cont de poziţia construcţiei popuse in suprafata de pe teren, se va asigura în consecinţă un echilibru optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi.

EVIDENŢIEREA RISCURILOR NATURALE ŞI ANTROPICE

Avand in vedere studiul geotehnic care evidentiaza neomogenitatea stratificatiei atat in plan orizontal cat si pe verticala si, luand in considerare grosimea mare a pachetului de umpluturi, se recomanda fundarea constructiei dupa imbunatatirea terenului de fundare.

MARCAREA PUNCTELOR ŞI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAŢII ŞI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENŢIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECŢIE

Nu e cazul.

EVIDENŢIEREA POTENŢIALULUI BALNEAR ŞI TURISTIC

Nu e cazul.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulaţiilor în zona tin cont de situatia existenta, de concluziile documentatiilor întocmite anterior, de avizele obtinute, de prevederile PUG BOTOSANI dar si de reglementarile PUZ aprobat cu HCL Botosani nr. 302/28 12 2012.

Pentru constructia de locuit cu locuinte colective care este propusa în cadrul prezentei documentatii, se propune un amplasament care are in vedere respectarea distantelor reglementate la amplasarea constructiilor, atat fata de calea de acces aflata in partea de est, de LEA 110kV si zona de protectie a acesteia, de traseele retelelor edilitare din vecinatatea terenului cat si fata de limitele catre proprietatile si constructiile invecinate.

Pentru asigurarea circulatiilor publice in zona studiata se propune urmatoarea solutionare a caiilor de acces:

- mentinerea profilului transversal al caii de acces existente la imobil - str. Parinte CLEOPA ILIE, asa cum a fot reglementata urmare aprobarii documentatiei urbanistice PUZ nr. 1481/2012, aprobata cu HCL Botosani nr. 302/28 12 2012:
    - strada de cat a IV-a, cu o banda de circulatie cu sens unic (carosabil 4,00 m) avand traseu in zona imobilului de la nord catre sud si trotuare laterale de cate 1,50 m;
- amenajarea a doua accesuri in si din imobil, in aliniamentul stradal, cu sensul de intrare in imobil la limita nordica, respectiv cu sensul de iesire din imobil la limita sudica, avand latimea partii semi/carosabile de 3,00 m racordata direct cu strada . Parinte CLEOPA ILIE cu racordari avand raza de 5.50 m atat pe sensul de iesire, cat si pe sensul de intrare pe calea de acces;

- in prelungirea accesurilor amenajate la str. Parinte CLEOPA ILIE, in incinta imobiului se propun alei semicarosabile de de 3,00 m latime pentru acces la si de la platforma cu 8 locuri de parcare amplasata in partea vestica a terenului, solutie care asigura in acelasi timp si conditiile de intoarcere a miloacelor auto in incinta imobilului.

Parcarea autovehiculelor este asigurata in incinta proprietatii. S-au prevazut un numar de 8 locuri de parcare pentru autoturisme (dimensiune loc de parcare 5.00 x 2.50 m), cate 1 loc de parcare fiecare locuinta, respectand H.G. 525/1996, anexa 5 care prevede:

- 5.11.1. Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:.
    - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.

Structura rutiera pentru zona de acces proiectata si amenajarea platformelor carosabile de incinta va avea urmatoarea alcatuire:

- 30 cm balast;
- 2 cm nisip;
- 20 cm beton de ciment rutier BcR 4.0.

Suprafata totala a cailor de acces si a amenajarilor aferente, propuse a fi infiintate in imobilul analizat, propusa pentru trecere in circulatie publica este estimata la 398,21 mp (52,05% din suprafata totala a imobilului care genereaza PUZ).

In incinta, colectarea apelor pluviale de pe suprafetele carosabile, se va face printr-un sistem propriu de canalizare si vor fi dirijate catre reteaua edilitara de canalizare din zona.

Pentru trasarea lucrarilor prevazute in documentatie se vor respecta prevederile cuprinse in planurile de situatie si profilele transversale.

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

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

Au fost avute în vedere şi reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor (aprobate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor şi a pomilor în localitati urbane (aprobate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea şi realizarea strazilor în localitati urbane (aprobate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare şi apa - STAS 1346/90.
  - STAS 1342/2-89
  - STAS 1478/9
  - STAS 8591/1-91
- Drumuri - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban

- STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
- STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
- STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal
- STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
- STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
- STAS 10144/5-95- Amenajarea inersectiilor de strazi

3.4 SISTEMATIZAREA VERTICALA

Pentru realizarea obiectivului studiat nu sunt necesare lucrari in vederea asigurarii unei declivitati acceptabile pentru:

- Asigurarea accesurilor in cladire, inclusiv a persoanelor cu dizabilitati functionale;
- Realizarea parcajelor
- Scurgerea apelor de suprafata.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei, prin racordare reteaua edilitara de canalizare pluviala.

Apa colectata se foloseste pentru nevoi igienico-sanitare, menajere, pentru necesar PSI, stropit spatii verzi.

La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se are in vedere amplasarea acesteia, deasupra cotei axului strazii adiacente

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

In solutia propusa, luand in considerare disfunctionalitatile identificate urmare analizei imobilului in situatia existenta, se are in vederea asigurarea conditiilor urbanistice pentru realizarea obiectivului de investitie “CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+2E+M", alei si platforme de circulatii / parcare, echipare cu utilitati.

Modul de organizare al terenului a avut in vedere urmatoarele cerinte:

- respectarea cu strictete a regimului juridic existent al terenului;
- respectarea zonei de protectie de 18,50 m a LEA 110kV;
- asigurarea conditiilor optime de construibilitate in parcela care genereaza PUZ., in concordanta cu topografia terenului de amplasament;
- amplasarea constructiei propuse astfel incat principalele functiuni sa poata beneficia de deschidere spre cadrul urban cu orientare favorabila;
- respectarea indicatorilor urbanistici maximall propusi pentru amplasament: POT_{max} -= 25% si CUT POT_{max} = 1,00;
- amenajarea zonei de acces dimensionata corespunzator exigentelor de asigurare a sigurantei circulatiei in zona si a unor circuite care sa asigure accesul spre amplasament (carosabil si pietonal) din str. Parinte CLEOPA ILIE.
- valorificare topografiei terenului si asigurarea unei sistematizari verticale a terenului care sa favorizeze atat circulatia pietonala cat si scurgerea apelor pluviale;
- spatiile plantate prevazute pentru asigura o perdea verde de protectie contra poluarii sonore si a prafului
- organizarea colectarii selective a deseurilor generate in zona, in pubele ecologice, urmarind o eficienta reciclare a acestora.
- se va tine cont de potentialul economic al zonei.

Din punct de vedere al tramei stradale, s-au pastrat traseele actuale ale arterei existente (str. Parinte CLEOPA ILIE), aceasta fiind completata cu accesuri (modernizate) in perimetrul zonei studiate, cu alei si platforme carosabile si spatii de parcare care sa deserveasca functiunile propuse.

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- zonificarea functionala a terenului aferent PUZ, cu cu stabilirea de subzone functionale ca parte a zonei functionale in care activitatile umane prezinta caracteristici comune si care se desfasoara in spatii amenajate si construite care au caracteristici comune (constructii, cai de comunicatiie rutiera si constructii aferente, circulatii, spatii verzi si plantate);
- sistematizarea incintei propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces modernizate
- stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu;
- stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin definirea indicatorilor urbanistici “procent de ocupare a terenului”, respectiv “coeficient de utilizare a terenului”, regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri cat si in “Regulamentul de aplicare aferent PUZ”;
- prevederea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate;

Pentru atingerea premizelor mentionate mai sus, coroborate cu datele de tema, pentru aceasta suprafata de teren, se propune realizarea unei zone functionale, definite in PUG Botosani si RLU aferent, astfel :

LMu1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban (functiune admisa in UTR 28), in suprafata de 765 mp, cu urmatoarele subzone functionale:

- edificabil 274,00 mp (35,82)
- circulatii 398,21 mp (52,05%) si
- spatii verzi si plantate 175,54 mp (22,95%).

REGIMUL DE INALTIME

Respectand regimul de inaltime al constructiilor existente in zona de amplasament si, in concordanta cu caracteristicile topografice ale terenului de amplasament, regimul de inaltime propus pentru zona studiata este urmatorul:

Regimul de inaltime maxim, general impus, este P+2+M

H max. streasina 10,00 m (12,50 la mansarda)
raportat la cota terenului sistematizat la intrarea principala.

H max. coama 15,15 m
raportat la cota terenului sistematizat la intrarea principala.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- profilul transversal ale strazii la care se aliniaza parcela propusa si asigurarea vizibilitatii catre aceasta
- regimul de inaltime al constructiilor (existente si propuse)
- distante adecvate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- zone de protectie a retelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin “limita zonei de construire” (limita edificabilului) indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.

Regimul de aliniere al constructiilor este corelat cu aliniamentele existente la arterea de circulatie principala, str. Parinte CLEOPA ILIE.

RETRAGERI MINIME

Avand in vedere configuratia planimetrica particulara a terenului cat si topografia acestuia cu diferente ale cotelor de nivel pe directia est catre vest (cca. 7,56%), amplasarea constructiei este propusa a fi relativ in zona centrala a terenului disponibil, cu latura lunga pe directia nord-sud (solutie care favorizeaza orientarea optima a incaperilor de locuit), situatie in care se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- nord minim 3,37 m, fata de limita de proprietate catre CAD 66522;
- est minim 3,00 m, fata de limita de proprietate stradala la str. Parinte CLEOPA ILIE;
- sud minim 3,37 m, fata de limita proprietate catre CAD 60178 si la 23,71 m distanta pana la cladirea de locuit P+1 existenta;
- vest minim 17,42 m fata de limita de proprietate catre CAD 65523, respectand zona de protectie reglementata pentru LEA 110kV (18,50 m).

Regimul de aliniere al constructiilor ilustrat in plansa ”plansa 3 Reglementari”, evidentiaza mentinerea aliniamentului existent la str. Parinte CLEOPA ILIE.

ACCESURI - carosabile si pietonale:

Accesurile carosabile si pietonale in incinta imobilului sunt detaliate mai sus, art. 3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Suplimentar acestora, pentru cladirea de locuit care este propusa a fi amplasata in parcela care genereaza PUZ, este prevazuta realizarea unui acces pietonal, care porneste de la trotuarul str. Parinte CLEOPA ILIE in lungime de 3,87 m si 4,60 m latime, cu traseu pana la intrarea principala a blocului de locuinte colective P+2+M.

Accesul pietonal al clientilor se asigura prin intermediul trotuarelor existente din str. PARINTE CLEOPA ILIE catre platforma pietonala propusa la fatada vestica a constructiei.

DESCRIEREA FUNCTIONALA

- *Principalale caracteristici ale constructiei*

  Investitia propusa reprezinta construirea unui corp de cladire cu functionalitatea de locuit, cu locuinte colective - 8 apartamente pentru care sunt prevatuti urmatorii indicatori:

  - suprafata construita la sol 191,25 mp;
  - suprafata construit desfasurata 765,00 mp;
  - regim de inaltime
    - H max. streasina 10,00 m (12,50 la mansarda) raportat la cota terenului sistematizat
    - H max. coama 15,15 m raportat la cota terenului sistematizat
  - cota +/-0,00 164,95 (+0,65 fata de CTN in zona de acces)

- *Organizarea spatial-functionala:*

  Parter:

  - hol acces
  - casa scarii, hol nivel
  - 2 apartamente cu 2 camere de locuit si dependinte / apartament

  Etaj 1, 2 si mansarda:

- casa scarii, hol nivel
- 2 apartamente / nivel, cu 2 camere de locuit si dependinte / apartament.

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Pentru realizarea construcţiei propuse, se propune următorul sistem constructiv:

- infrastructura construcţiei este tip fundaţii continue sub pereţi structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 şi elevaţie din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistenţă a clădirii este alcatuita din cadre de beton armat (stalpi, grinzi si plansee din beton armat, monolit).
- inchiderile exterioare din zidarie de BCA de 20 cm grosime, cu protectie termica la exterior executata cu placi de vata minerala de 10 cm grosime.
- planşeul peste parter, etaj 1 si etaj 2 este realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele direcții cu bare independente de tip PC 52;
- izolatie termica a inchiderii superioare (sarpanta peste etaj 2), cu saltele de vata minerala de 15 cm grosime;
- acoperişul este de tip şarpantă din lemn ecarisat, in patru ape cu lucarne trapezoidale. Pentru creşterea rezistenţei la acţiunea focului şi pentru asigurarea împotriva acţiunii distructive a agenţilor microbiologici, elementele din lemn ale planseului şi şarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanţe ignifuge şi antiseptice. Elementele din lemn care intră în contact cu suprafeţe de beton sau zidarie se vor proteja prin separarea cu straturi hidroizolante.
- streasina (cu capriori aparenti) de cca 90 cm latime
- invelitoare de tigla ceramica (sau tabla protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit
- pazie lemn, negru antracit
- jgheaburi semirotunde, tabla maro mat sau antracit
- streasina lemn, jgheaburi si burlane confectionate din tabla protejata anticoroziv culoare maron mat sau antracit;
- sunt prevăzute tencuieli de var ciment la pereţii interiori, cu vopsitorii de var lavabil executate pe glet, iar pentru pereţii exteriori, peste termosistem zugraveli exterioare (culoare crem, crem deschis), cu granulatii diferite executate în campuri separate prin nuturi;
- în spatiile de circulatie sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică.
- în încaperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică si placaje de faianţă executate la pereţi pe înălţime de 2.10 m;
- în încăperile de locuit sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplarie exterioara este prevazuta a fi executata din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplarie interioara din lemn;
- în jurul clădirii se prevede, perimetral, executarea unui trotuar de protecţie pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitaţii;
- sunt prevazute instalatii interioare de apa-canal, electrice, gaze naturale si termice cu asigurarea agentului termic de CT mural / gaz.

AMENAJAREA INCINTEI / SISTEMATIZARE VERTICALA

Amenajarea incintei nu necesita lucrari de sistematizare pe verticala speciale. Pentru sistematizarea verticala se are in vedere mentinerea diferentelor existente ale cotelor de nivel (evidentiate prin studiul topografic efectuat pentru acest amplasament), cu descrestere pe directia est catre vest (panta de cca 7,56%), pe distanta de 37,67 m, avand valori de 149,95 la limita de proprietate din nord est, respectiv de 164,22 la limita de proprietate din sud-est (str. Parinte CLEOPA ILIE), respectiv de 161,77 la limita de proprietate sud-vest.

Prin aceasta solutie sunt asigurate pantele necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice ce sunt dirijate catre reteaua edilitara de canalizare zonala.

Pamantul rezultat urmare lucrarilor de terasamente (fundatii constructii propuse) va fi folosit pentru configurarea spatiilor verzi si plantate din incinta imobilului.

CIRCULATII in INCINTA IMOBILULUI
Pentru asigurarea circulatiilor optime in incinta imobilului, sunt prevazute:

- amenajarea accesurilor in imobil si la cladirea de locuir, pietonal si carosabil, cu asigurarea conditiilor de siguranta a circulatiei;
- aleea carosabila de circulatie prevazuta in incinta imobilului asigura atat accesul la locurile de parcare, la platforma de colectare a deseurilor, cat si conditiile de intoarcere a autovehiculelor in interiorul imobilului;
- parcarea unui numar de minim 8 autoturisme (un auto/apartament)

Parcarea masinilor, dimensionata in concordanta cu anexa 5 la RGU – HG 525 / 1996 si Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG BOTOSANI se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcari la nivelul solului.

SPATII VERZI si PLANTATE
Suprafata de teren propusa pentru amenajari de spatii verzi si plantate, este desfasurata preponderent in zona de nord est a parcelei.

La amenajarea spatiilor verzi si plantate se prevede amplasarea unui loc de joaca / spatiu de socializare pentru locatarii cladirii cu locuinte colective.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafete de minim 20% din suprafata terenului, pentru infiintarea de spatii verzi si plantate: plantatii de protectie in proximitatea limitelor de proprietate, plantatii arboricole de aliniament la caile de circulatie, plantari de pomi fructiferi si decorativi, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate.

Suprafata estimata pentru subzona de spatii verzi si plantate este de 175,54 mp (22,95% din suprafata totala a terenului).

IMPREJMUIREA terenului, se propune a fi refacuta la limitele de proprietate, executata cu amplasament in interiorul limitelor de proprietate, cu gard stradal transparent respectiv opac lateral si posterior, de max 1,80 m inaltime (fundatii si elevatii din beton si panouri confectionate din profile metalice), posibil a fi suplimentate in interiorul parcelei cu gard verde (arbusti, h=60cm).

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc in functie de destinatia caldirilor si regimul de inaltime.

Zona studiata este propusa pentru functiunea de locuire in LMu1 – exclusiv rezidentiala, locuinte si functiuni complementare, cu cladiri de tip urban (functiune admisa in UTR), unde valorile maximale ale indicatorilor urbanistici pot fi:

- POT max. 25% ;

- CUT max. 1,00

Avand in vedere cele de mai sus, pentru zona studiata, bilantul teritorial propus are urmatorii parametri :

BILANT TERITORIAL		**existent**		**propus**	
		mp	%	mp	%
suprafata teren		**765.00**	**100.00**	**765.00**	**100.00**
CAD 66523	proprietate privata	765.00	100.00	765.00	100.00
zona rezidentiala					
LMu1	**circulatii** (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	**398.21**	**52.05**
	edificabil	0.00	0.00	**274.00**	**35.82**
	SC	*0.00*		*191.25*	
	SD	*0.00*		*765.00*	
	spatii verzi si plantate (min)	0.00	0.00	**175.54**	**22.95**
	POT % (pt zona rezidentiala)	**0.00**		**25.00**	
	CUT (pt zona rezidentiala)	**0.00**		**1.00**	

Bilantul teritorial inscris pe plansa “plansa 3 Reglementari urbanistice” ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indicatori urbanistici care se incadreaza in prevederile stabilite prin PUG pentru Unitatea Teritoriale de Referinta **UTR 49** si PUZ nr. 1481/2012, aprobata cu **HCL nr. 302/28 12 2012** pentru subzona functionala **LMu1**.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Solutia propusa pentru infiintarea noului obiectiv, are in vedere :

1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectivului va fi realizata prin bransament subteran, din reteaua stradala existenta in profilul transversal al str. Parinte CLEOPA ILIE.

Bransamentul propus va fi compus dintr-o conducta de de racord si un camin de bransament ce se va amplasa pe proprietate, la limita acesteia.

Contorizarea consumului total de apa va fi realizata in caminul de bransament, care va fi amplasat la limita proprietatii. Caminul este o constructie dreptunghiulara, subterana, cu dimensiunile de 1, 0 x 1,50 m cu peretii, radierul si placa din beton armat hidroizolat. Caminul va fi carosabil, izolat la exterior impotriva apelor freatice.

La dimensionarea si verificarea elementelor ce compun schema de alimentare cu apa, evacuare ape uzate si dejectii s-au avut in vedere prevederile Normativului P66/2001 precum si prevederile STAS – urilor colaterale (SR 1343, 4165, 4163/1,2,3 etc).

2. canalizare menajera

Reteaua de canalizare menajera nou proiectata in incinta imobilului se racordeaza la reteaua de canalizare edilitara existenta in profilul transversal al str. Parinte CLEOPA ILIE.

Pentru fiecare consumator de apă s-au prevăzut racorduri de canalizare aferente obiectelor sanitare. Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșeitate si de eficacitate. Se vor respecta pantele normale de racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilar

STAS 1795. Este interzisă racordarea oricărui obiect sanitar la canalizare fără un sifon intermediar cu gardă hidraulică.
Reteaua de canalizare interioara se realizeaza din conducte din teava PVC-KG, montate ingropat in pardoseala.

3. canalizare pluviala

Reteaua de canalizare pluviala nou proiectata in incinta imobilului se racordeaza la reteaua de canalizare edilitara existenta in profilul transversal al str. Parinte CLEOPA ILIE.

Canalizarea in incinta va fi realizata in sistem de canalizare separativa a apelor uzate menajere, a apelor uzate meteorice de pe terasa constructiei si de la zona de parcare, ele continuand pana la cele 2 camine de racord (CR1 si CR2) amplasate pe proprietate racordate la conductele existente.

4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin racordarea noului obiectiv la reteaua edilitara existenta - LEA 0,4 kV cu traseu pe trotuar la str. Parinte CLEOPA ILIE.
Masurare consumului (contorizarea) energiei electrice se va face pe medie tensiune, rezultand costuri eficiente.

Distributia energiei electrice in cladire se va realizata prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare.

5. Alimentarea cu agent termic

Constructiile vor fi incalzite cu agent termic produs in centrala termica proprie / gaz care va fi amplasata la nivelul subsol partial.

6. Alimentarea cu gaze naturale, asigurare incalzire

Alimentarea cu cu gaz se asigura prin racordarea noului obiectiv la reteaua edilitara existenta in profilul transversal al str. Parinte CLEOPA ILIE.

7. Gospodarie comunala

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 25% din total suprafata studiata ocupata de spatii verzi, iar la limitele de vecinatate a terenului studiat cu drumurile existente ori cu proprietatile invecinate se prevede realizarea unor spatii verzi cu plantatie arboricola de protectie.

Odata cu realizarea interventiei urbanistice propusa zonei studiate este necesara si asigurarea utilitatilor aferente, respectiv alimentarea energie electrica, gaze naturale, apa si canalizarea.

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

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

1.a. Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fiie in privinta alocarii resurselor :

Solutiile de urbanism propuse creaza un cadru pentru activitati ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru activitatea de interes public, cu functiuni complementare – "CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+2E+M", BOTOSANI, str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T, se vor crea conditii de crestere a calitatii mediului cu efect benefic asupra comunitatii. Totodata exista premisele pentru aparitia de noi locuri de munca din sfera productiei si a serviciilor.

1.b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

PUZ se incadreaza in prevederile PUG BOTOŞANI aprobate, prevazandu-se posibilitatea dezvoltarii unei subzone de institutii de interes public reprezentativa, echipata cu dotarile aferente.

1.c. Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile :

In situatia existenta terenul are categoria de folosinta arabil.
In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in PUZ s-a avut in vedere optimizarea densitatii de construire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi si plantate, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stradale.

S-a asigurat procentul optim de spatiu verde in corelare cu functiunea propusa pe fiecare subzona functionala in parte cat si pe ansamblu.

1.d. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program :

Se estimeaza ca lucrarile de construire propuse prin prezenta documentatie vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificarii constructiilor.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

1.e. Relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu :

Prin asigurarea instalatiilor de canalizare si alimentare cu apa racordate la retelele edilitare urbane, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.

2.Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor :

Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosinta din teren arabil in teren construibil.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin eventuala distrugere a elementelor de vegetatie care se vor remedia prin luarea unor masuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbusti si arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate dupa reguli peisagistice cu denivelari, plantatii diverse.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia dea trata cel putin 25% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber pe fiecare parcela edificabila.

2.b. Natura cumulativa a efectelor : *Nu este cazul*.

2.c. Natura transfrontaliera a efectelor : *Nu se produc efecte transfrontaliere*.

2.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu
Avand in vedere amplasamentul propus, intr-un teritoriu de intravilan, precum si specificiatea functiunii propuse, nu exista riscuri pentru sanatatea umana sau pentru mediu.

2.e. Marimea si spatialitatea efectelor : *Nu este cazul.*

2.f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat : *Nu este cazul*.

2.f.i. Caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural: *prin solutia adoptata nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniu cultural.*

2.f.i.i. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului :*nu este cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului.*

2.f.i.i.i. Folosirea terenului in mod intensiv : *nu este cazul.*

2.g. Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international :
Prin solutia adoptata, nu sunt afectate zonele naturale speciale sau patrimoniu cultural.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Tipurile de proprietate identificate in zona studiata sunt :
- terenuri proprietate privata a beneficiarului, sau a persoanelor fizice si juridice
- terenuri apartinand domeniului public de interes local (cai de acces).

Realizarea obiectivului de investitie: *CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+2E+M, in BOTOSANI, str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T*, cu finantare, executie si adminisrare asigurata exclusiv din surse proprii, nu implica modificari ale regimului juridic existent al suprafetelor de teren studiate.

5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic zonal **"*CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+2E+M*",** BOTOSANI, str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T ", s-a facut in conditiile prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor - actualizata, a ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a “Hotararii pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism”, adica HGR 525-96, precum si a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utiliate publica.

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOŞANI, in suprafata totala de 765 mp, din parcela cadastrala CAD 66523, se propune:
- **mentinerea functionalitatii** reglementata pentru parcela de teren de 765 mp aflata in UTR nr. 49, **respectiv functiunea LMu1** - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu urmatoarea zonificare functionala:

- edificabil 274,00 mp (35,82)
- circulatii 398,21 mp (52,05%) si
- spatii verzi si plantate 175,54 mp (22,95%).

- **indicatorii urbanistici** propusi pentru acest amplasamentL

  POTmax 25,00%

  CUTmax 1,00

Costul lucrarilor de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafetele de teren ce sunt detinute de catre investitor, precum si pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de catre acesta

arh. Dan Octavian BOTEZ
drept de semnatura urbanism exigenta D, nr. 1235 / 30 11 2008

aprilie 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PUZ CONSTRUIRE BLOC de LOCUINTE P+2E+M

- BOTOSANI, str. Parinte CLEOPA ILIE nr. 10T

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) - "CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+2E+M" in municipiul BOTOŞANI, este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 şi Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21 / N / 2000, cu alte norme şi normative în vigoare la data elaborarii.

I. DISPOZITII GENRALE

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

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spaţial funcţionala, traficul, circulaţia interna, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spaţii publice, servitutile de utilitate publică ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecţie sanitara, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomanda la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinatiei terenurilor pentru functionalitatea urbanistica de - institutii si servicii de interes general, se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ institutii si servicii de interes general si functiuni complementare, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

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

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

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

2. Baza legala

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

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridic al a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG Municipiul BOTOŞANI
- PUZ Ansamblu de locuinte individuale zona ANL, bariera Curtesti, proiect nr. 1481/2012, aprobat cu HCL Botosani nr. 302/28 12 2012;
- Studiu geotehnic
- Studiu hidrogeologic

3 Domeniul de aplicare

3.1. La realizarea construcţiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statueaza utilizarea şi ocuparea terenurilor funcţie de zonele funcţionale.

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

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

3.3. RLU se aplica în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajarilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor:

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:
  - lucrări de eliberare a amplasamentului si de amenajare a terenului în zona de amplasament;

- asigurarea utilitatilor necesare prin racorduri la retele edilitare pentru apa potabila, pentru gestiunea apelor uzate şi a celor meteorice, la retele electrice, iluminat public etc.
- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG şi normele tehnice specifice.

• autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica.
• realizarea de catre proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica şi receptia acestora.
• intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafeţelor ce intra în proprietate publică.

3.4. Autorizatia de funcţionare a obiectivului se va emite numai dupa finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Aceasta reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificata prin PUZ sau PUD.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ - *CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+2E+M*», in intravilanul municipiului BOTOŞANI se aplica pe teritoriul delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari Urbanistice (plansa PUZ 03), ce face parte integranta din prezentul regulament, suprafata de teren de 765 mp, delimitat astfel:

NORD EST 20,53 m, strada PARINTE CLEOPA;
SUD EST 37,67 m, imobil CAD 60178, teren agricol neconstruit, proprietate privata;
SUD VEST 20,58 m, imobil CAD 65523, teren agricol extravilan;
NORD VEST 37,12 m, teren agricol neconstruit, proprietate privata.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului BOTOŞANI, cu accesuri asigurate din artera de circulatie str. Parinte CLEOPA ILIE (carosabil si pietonal) si, poate fi identificat prin parcela cadastrala CAD 66523, inscrisa in Cartea Funciara a UAT BOTOŞANI, cu bilantul teritorial in situatia existenta, dupa cum urmeaza:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT				**constructii**	**teren**
	CAD			**mp**	mp
suprafata teren proprietate privata SC WIN PROD INVEST SRL	**CAD 66523**	arabil		**0.00**	**765.00**
	din care:		intravilan		765.00
	TOTAL			**0.00**	**765.00**
			POT %		**0.00**
			CUT		**0.00**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Functiunea principala a zonei de amplasament, incadrat prin PUG aprobat in UTR nr. 49 - BUCOVINA intrare", cu functiune dominanta reglementata prin PUZ Ansamblu de locuinte individuale zona ANL, bariera Curtesti, proiect nr. 1481/2012, aprobat cu HCL Botosani nr. 302/28 12 2012 pentru ***LMu1*** *- subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m.*

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

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

Art.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

Este permisa constructia de:

- locuinte cu regim mic de inaltime;
- spatii verzi si plantate, plantatii de protectie / aliniament
- parcaje, drumuri de acces si de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc functional zona fermei agricole
- imprejmuire teren

Art.4.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII

art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Se pot localiza cu aceleaşi condiţii de diminuare a poluării următoarele funcţiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
   a) birouri profesionale sau de afaceri;
   b) servicii pentru afaceri;
2. activităţi productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
   a) producţie, complementar activitatii de baza;
   b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, spatii de cazare personal;
   c) activităţi de cercetare - dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislatiei.

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

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

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

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic.
Sunt interzise exploatările terenurilor şi lucrările care produc degradarea cadrului natural şi dispariţia vegetaţiei.
Se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zonele plantate.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor cu executarea lucrarilor de echipare edilitara si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de bugetul detinatorului de teren, inclusiv de posibilitatea finantarii dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei.

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

Art.5.1. Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor existente) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.
Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea lucrarilor de construire.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE
Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Se vor respecta prevederile OMS nr 119/2014 - amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru incaperi de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,30 h / zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE
Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea conditiilor din avizul Politiei Municipiului Botosani - Biroul Rutier nr. ..... / 2022 si a Comisiei de Sistematizare a Circulatiei din Municipiul Botosani nr. / 2022.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT
Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minim 3,00 m fata de limita de proprietate stradala catre str. Parinte CLEOPA ILIE.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) La amplasarea constructiilor se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:
- nord min. 3,37 m, fata de limita de proprietate catre CAD 66522;
- est min. 3,00 m, fata de limita de proprietate stradala la str. Parinte CLEOPA ILIE;
- sud min. 3,37 m, fata de limita proprietate catre CAD 60178 si la 23,71 m distanta pana la cladirea de locuit P+1 existenta;
- vest min. 17,42 m fata de limita de proprietate catre CAD 65523, respectand zona de protectie reglementata pentru LEA 110kV (18,50 m).

b) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte: spatii de productie industriala ori pentru cresterea animalelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.7.1. ACCESURI CAROSABILE

a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor la drum public.
b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.

Art.7.2. ACCESURI PIETONALE

a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor pietonale, dimensionate potrivit importantei destinatiei constructiilor
b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare, gaz natural si energie electrica.
b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (fose septice pentru preluarea apelor uzate) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

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

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

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

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz natural, energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, acestea fiind de regula ingropate.
b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre reteaua de canalizare pluviala a drumurilor publice.

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

Art.9.1. UTILIZAREA PARCELEI

a) Parcela poate fi utilizata exclusiv pentru activitatea de locuire cu locuinte colective.
b) Pe parcela se poate realiza o singura cladire principala, destinata locuirii colective, compusa din unitati de locuit (apartamente) cu o capacitate maxima de 8 apartamente.
c) Amenajarile admise pe parcela sunt strict cele necesare asigurarii bunei functionari a unitatilor de locuit din cladirea principala si anume:
   - acesuri carosabile si pietonale
   - parcari aferente locuintelor - 1 loc parcare / locuinta
   - trotuare si alei pietonale
   - retele tehnico-edilitare de incinta
   - platforma gospodareasca / colectare deseuri menajere
   - spatii verzi
   - imprejmuiri.
d) Se interzice realizarea de cladiri anexa cum sunt:
   - magazii
   - garaje
e) Se admite ca in conditiile legii si cu aprobarea Asociatiei de Proprietari in fiecare locuinta (apartament) cu minimum doua camere de locuit sa se utilizeze numai una

dintre camere pentru activitati compatibile locuirii care pot fi: comert cu amanuntul, exercitarea profesiunilor libere, alte servicii nepoluante, iar apartamentele situate la parter sa se utilizeze in intregime pentru activitatile enumerate anterior, cu conditia ca aceasta utilizare sa nu conduca la modificari in ceea ce priveste: forma exterioara a cladirii, pozitia si dimensiunile coloanelor de instalatii rezultate din consumuri suplimentare, accesul in apartament, inclusiv adaugarea unor accese directe din exteriorul cladirii.

f) Ponderea activitatilor compatibile locuirii descrise anterior nu poate sa depaseasca 25% din suprafata utila totala a cladirii.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de P+2E+M

H max. streasina	10,00 m (12,50 la mansarda) raportat la cota terenului sistematizat
H max. coama	15,15 m raportat la cota terenului sistematizat

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTILOR

a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
c) Culorile determinante recomandate pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru nature, in general culori armonizate.
d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural, conformare si amplasare a golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa

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

P.O.T. - este de maxim 25,00% C.U.T. – este de maxim 1,00

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

Art.10.1. PARCAJE

a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii caracteristice fiecarei functiuni.
b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
c) Amplasare parcajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
d) Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
e) Rampele de acces nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
f) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.

b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila. Arborii se vor planta la min. 2 m fata de parcela vecina.
c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 20% din suprafata lotului.
d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului propus vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
b) La limitele de vecinatate (constructii de locuit) se vor realiza imprejmuiri netransparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
c) La limitele stradale, cu amplasament in interiorul parcelei, se pot realiza imprejmuiri transparente (recomandat cu soclu de maxim 60 cm), cu inaltimea maxima de 1.80 m. Acestea pot fi dublate catre interior cu gard viu.
d) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

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

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

Terenul studiat pentru "CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE P+2E+M" cu functionalitatea urbanistica LMre1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip urban cu echipare de tip urban, P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime), cu urmatoarea zonificare functionala:
- subzona pentru implantare constructii / edificabil (locuinte);
- subzona circulatii (alei carosabile, alei pietonale drumuri si platforme de parcare);
- subzona spatii verzi si plantate: arbori, arbusti, covoare florale, suprafete inierbate.

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Functiunea propusa pentru zona studiata este de locuire

- LMu1 *subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m,* inclusiv dotarile aferente acesteia.

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii dominante, zona poate cuprinde si functiuni complementare.
- mici spatii comerciale, spatii pentru prestari servicii, spatii medicale, pentru invatamint, pt. cultura si sport;
- plantatii de protectie;
- echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

BILANT TERITORIAL	existent		propus	
	mp	%	mp	%

suprafata teren		**765.00**	**100.00**	**765.00**	**100.00**
CAD 66523	proprietate privata	765.00	100.00	765.00	100.00
zona rezidentiala					
LMu1	**circulatii** (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	**398.21**	**52.05**
	edificabil	0.00	0.00	**274.00**	**35.82**
	SC	*0.00*		*191.25*	
	SD	*0.00*		*765.00*	
	spatii verzi si plantate (min)	0.00	0.00	**175.54**	**22.95**
	POT % (pt zona rezidentiala)	**0.00**		**25.00**	
	CUT (pt zona rezidentiala)	**0.00**		**1.00**	

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOŞANI, in suprafata totala de 765 mp, din parcela cadastrala CAD 66523, se reglementeaza:

- mentinerea functionalitatii parcelei de teren de 765 mp aflata in UTR nr. 49 - "BUCOVINA intrare", cu functiunea dominanta LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) cu cladiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu inaltimi pana la 10 m, functiune admisa in UTR, cu urmatoarele subzone:
  - edificabil 274,00 mp (35,82)
  - circulatii 398,21 mp (52,05%) si
  - spatii verzi si plantate 175,54 mp (22,95%).
- **indicatorii urbanistici** propusi pentru acest amplasamentL
  POTmax 25,00%
  CUTmax 1,00

Zona studiata, urmare aprobarii in conditiile reglementate legal de catre autoritatile locale va fi inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta **LMu1**- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare), cladiri de tip urban cu echipare de tip urban, P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime), pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

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

Toate cheltuelile privind realizarea investitiei pentru acest amplasament privesc exclusiv investitorul in beneficiul caruia se asigura accesul la parcela.

Terenul, constructia si amenajarile se vor administra in regim privat.

Pentru integrarea in aceasta zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

arh. Dan Octavian BOTEZ
drept de semnatura urbanism exigenta D, nr. 1235 / 30 11 2008

aprilie 2022