
MEMORIU GENERAL / PUZ

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent **“CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 si IMPREJMUIRE TEREN”** - BOTOȘANI, str. BUCOVINA nr. 89

Inițiator: **BELCIUG ALIN**
Botosani, str. Dimitrie Negreanu nr. 6 sc.A et. 2 ap.9

Proiectant general **SC CASA CHIRIAC SRL BOTOȘANI**
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 2024

1.2 Obiectul P.U.Z.

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

Obiectivul prezentei lucrări, întocmită la solicitarea beneficiarilor în vederea obținerii H.C.L. pentru “CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 si IMPREJMUIRE TEREN”. îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren - CAD 55810, cu suprafața de 752 mp -, situată în intravilanul municipiului BOTOȘANI, în zona de sud a localității, în UTR nr. 49 - "BUCOVINA intrare", pe latura vestică a str. BUCOVINA, imobil recenzat la nr. 89 cu scopul de:

- schimbare a funcțiunii stabilită prin PUG și RLU aprobat pentru municipiul BOTOSANI, din **Pp** - parcuri, grădini de cartier, scuaruri în **IS** – institutii și servicii de interes general, funcțiune complementară admisă în UTR, pentru amplasare de construcții comerciale, pentru asigurarea circulațiilor și a echipării cu utilitățile necesare acestei funcțiuni;
- reglementarea utilizării terenului, stabilirea regulilor privind: configurarea, volumetria și expresia arhitecturală a imobilului propus

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al municipiului BOTOȘANI și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construirea unui imobil cu destinație comercială, cu regim de înălțime P+1;
- Împrejmuirea terenului;
- Modificarea zonei funcționale existente Pp, în IS (corespunzător noilor funcțiuni propuse);
- Determinarea modului de utilizare a terenului, a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă;
- Sistemizarea terenului;
- Amenajarea platformelor carosabile, a locurilor de parcare și a trotuarelor din incintă;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- Realizarea lucrărilor rutiere, necesare pentru accesul la parcel, cu scopul racordării străzii existente (BUCOVINA) la terenul studiat.

1.3 Surse documentare

Documentația a fost realizată având ca suport următoarele surse de documentare:

- Plan Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 25.11.1999 prelungit prin HCL 184/26.05.2021;
- Regulament Local de Urbanism – Botoșani;
- Regulament General de Urbanism (H.G. 525/1996);
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 199/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 994/2018 pentru modificare și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 189 din 12 februarie 2013;
- Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea I – construcții – indicativ P118-99;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ Gm -010 – 2000;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI cu nr. 116 din 16 02 2024.;
- Plan cadastral;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic de Zonă a fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Botosani, imobilul (CAD/CF 55810) care genereaza PUZ, cu teren avand categoria de folosinta « **arabil** », este situat in **intravilan** si incadrat in **UTR nr. 49** – « BUCOVINA intrare », in **subzona cu functiunea Pp** – parcuri, gradini de cartier, scuaruri.

Pentru UTR nr. 49, prin PUG aprobat sunt reglementate urmatoarele functionalitati :

- Funcțiunea dominantă : **Lmu1**.
- Funcțiuni admise : **IS, LMu2, Pp, CCr**, si **PSp** ;
- Funcțiuni interzise : **LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, CCf** si **S**.

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. Studiarea zonei include și vecinătățile directe ale terenului pe care se dorește realizarea noului obiectiv.

2.2 Incadrare in localitate

Teritoriul luat in considerare pentru dezvoltarea unei subzone urbanistice este situat in intravilanul municipiului Botosani, in partea de sud-vest a acestuia, pe str. BUCOVINA, la nr. 89, la cca. 70 m de limita sud-vestica a intravilanului.

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

- imobil studiat CAD/CF 55810
- suprafata teren 752,00 mp
- folosinta teren arabil
- vecinatati
 - SE 20,35 m, strada BUCOVINA;
 - SV 36,50 m, imobil CAD 51443, imobil proprietate privata cu constructie parter (spatiu comercial) aflata la limita de proprietate;
 - NV 20,95 m, teren arabil proprietate a municipiului Botosani (103 mp), dupa care, imobil CAD 58533, imobil proprietate privata cu constructie parter (anexa) aflata la cca. 4,00 m fata de limita de proprietate;
 - NE 36,31 m, imobil CAD 55808, imobil proprietate privata cu constructie de locuit si o anexa (parter) aflata la cca. 6 m fata de limita de proprietate.

Regimul special impus terenului:

- teren situat în afara limitei de stabilitate a municipiului ;
- Interdictie de construire pana la intocmire si aprobare PUZ si RLU ;
- Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a monumentelor istaorice

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Date privind zonarea seismică

Amplasamentul se află sub influența cutremurelor de tip moldavic, ce au epicentrul în regiunea Vrancea. Din punct de vedere seismic conform Normativului P100 – 1- 2013, amplasamentul are valoarea de vârf a accelerației, pentru componenta orizontală a mișcării terenului, $a_g = 0,20g$ și valoarea perioadei de colț $T_c=0,7\text{sec}$.

- **Caracterizarea reliefului**

Caracteristic în județul Botoșani este relieful cu pante slabe, cu văi largi cu interfluvii netede asemănătoare unor platouri și cu energie de relief redusă (60-70m), ceea ce imprimă de altfel acest aspect de câmpie.

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiază o pantă relativ constantă de cca. 1,48% pe direcția nord-est către sud-vest, cu diferența ale cotelor de nivel de 0,31 m pe distanța de 20,95 m (limita de proprietate nord-vest).

- **Adâncimea de îngheț a apei**

Adâncimea maximă de îngheț a apei conform STAS 6054-85 este considerată la 100-110 cm de la cota terenului.

- **Condiții climatice**

Temperatura medie multianuală a aerului este de $8,6^\circ\text{C}$, cu temperatura lunară minimă de $-4,1^\circ\text{C}$ (ianuarie) și temperatura lunară maximă de $+20,1^\circ\text{C}$ (iulie).

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

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

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

- **Condiții geotehnice**

Pentru analiza condițiilor geotehnice ale amplasamentului pentru obiectivul : *CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1, locuinte de serviciu și imprejmuire teren, strada BUCOVINA , municipiul Botoșani, str.Bucovina, nr.89 - CF.55810*, în cadrul studiului geotehnic s-au efectuat lucrări de cercetere geotehnică constând din executarea a două foraje geotehnice cu $\varnothing = 2''$ și adâncimea de 8,00 m, care a evidențiat următoarea succesiune de straturi:

- 0,00 – 1.00 m – umplutura recentă necompactată (pământ argilos);
- 1,00 – 1.50 m – umplutura de pământ vartoaasă ;
- 1,50 – 2,00 m - umplutura de pământ consistent - vartoaasă;
- 2,00 – 3,50 m - umplutura de pământ consistentă ;
- 3,50 – 4,00 m - argila nisipoasă, galbenă vartoaasă;
- 4,00 – 5,00 m - argila nisipoasă, galbenă consistentă ;
- 5,00 – 8,00 m - argila nisipoasă, galbenă consistentă – vartoaasă.

În forajul executat apă subterană apare la - 1.80m.

CONDIȚII SPECIFICE AMPLASAMENTULUI - CONDIȚII DE FUNDARE

- Stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos nisipos, vartos sau argila nisipoasă consistentă, straturi situate la adâncimi de 3,50 respectiv 4,60m, sub stratul de umpluturi. Având în vedere caracteristicile terenului, neomogenitatea stratificației

atat in plan orizontal cat si pe verticala, se recomanda fundarea constructiilor dupa imbunatatirea terenului de fundare.

- Ca solutie de fundare se propune realizarea unei perne de balast pe toata suprafata constructiei. Perna de balast se va realiza la limita nivelului apei subterane. Perna de balast va avea o grosime de minim 1,00 si o evazare egala cu minimum grosimea pernei. In baza pernei de balast se va prevedea un blocaj de piatra sparta sau refuz de ciur in grosime de 0,20 - 0,30m compactat cu cilindru compactor vibrator.
- Incastrarea fundatiilor in perna va fi de minim 0,20m. Capacitatea portanta la partea superioara a pernei poate fi acceptata de
 - $P_{pl} = 220 \text{ Kpa}$
 - $P_{cr} = 320 \text{ Kpa}$
- În forajul executat apa subterană a fost interceptată la adancimi de 1.80 - 2.0m. Intrucat apa subterana apare la adancimi mici si are caracter fluctuant la proiectarea si executia constructiei se vor lua masuri in consecinta , (epuizante hidroizolatie, etc). De asemenea se va tine seama de posibilitatea infiltrarii apelor de suprafata in umpluturile din jurul fundatiilor si se vor lua masuri in consecinta. Pentru constructiile aferente investitiei, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos nisipos.
- Complexul argilos nisipos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu modul de elasticitate dinamic $E_p=70 \text{ Mpa}$ si coeficientul lui Poisson, $\mu. = 0,42$.
- La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.
- La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.
- Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de
 - $a_g = 0,20 \text{ g}$;
 - $T_C = 0,7 \text{ sec}$.
- Conform normativului NP074-2022 terenul se încadrează:
 - Risc geotehnic: moderat .
 - Categoria geotehnică: 2.

2.4 Circulația

Imobilul care genereaza PUZ beneficiaza de acces la str. BUCOVINA - cale de circulatie publica a municipiului Botosani, cu urmatoarele caracteristici :

- strada de cat. A III-a - colectoare,
- profil transversal, in zona adiacenta imobilului studiat, de 10,75 m, alcatuit din:
 - carosabil de 7,00 m, (doua benzi de circulatie, cate una pe sens,
 - trotuare laterale de 1,20 m latime si
 - spatii verzi pana la limitele de proprietate.

In situatia existenta, accesul carosabil si pietonal in imobilul care genereaza PUZ este asigurat in partea de nord a aliniamentului stradal.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Imobilul care genereaza PUZ, aflat pe str. BUCOVINA nr. 89, in parcela cadastrala cu nr. 55810 / UAT BOTOȘANI, este compus din teren neconstruit in suprafata de 752 mp, cu imprejmuire din plasa de sarma la limitele de proprietate.

Folosinta actuala a terenului studiat este de teren « *arabil* ».

Potrivit Extrasului de Carte Funciara pentru Informare, terenul din parcela cadastrala cu nr. 55810, este proprietate privata (persoana fizica), fiind achizitionat in vederea realizarii acestei investitii prin Actul Notarial autentificat cu nr. 3712 / 18 12 2019.

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

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		constructii	teren
CAD		mp	mp
suprafata teren	propr. privata - pers. fizica		
	CAD 55810 Act Notarial nr.3712 / 18 12 2019	0.00	752.00
	din care		
	arabil		752.00
	curti constructii		0.00
TOTAL		0.00	752.00
	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. BUCOVINA la amplasament nu este nu este dimensionat corespunzător investiției propuse si 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 amplasamentului, cu trasee in profilul transversal al str. BUCOVINA.
- Lipsa dotărilor din zonă – spații comerciale, servicii.

2.6 Echiparea edilitară – situatia existenta

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

- imobilul nu beneficiaza de instalatii de alimentare cu apa si de canalizare;
- in profilul transversal al str. BUCOVINA 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. BUCOVINA 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. BUCOVINA exista retele edilitare de distributie gaze naturale.

Telefonizare

- Amplasamentul nu este traversat de instalații de telecomunicații, și se găsește în zona de deservire a operatorilor de transmisie date și telefonie cu rețele fixe și mobile.

La propunerea de amplasare a construcțiilor se au în vedere prevederile din avizele eliberate de către detinatorii de utilități.

2.7 Probleme de mediu

Amplasamentul studiat nu prezintă accidente naturale sau antropice. Terenul nu reprezintă particularități ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al condițiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiază de o topografie în pantă lină. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic având în vedere caracterul zonei.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la comanda initiatorului ce dorește înființarea și dezvoltarea în acest amplasament a investiției *“CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN”* prin utilizarea resurselor și activelor proprii disponibile, astfel încât să răspundă solicitărilor de asigurare a spațiului de locuit a locuitor municipiului și județului Botosani.

Initiatorul dorește să realizeze acest obiectiv de investiție care să respecte toate standardele prevăzute de reglementările uniunii europene, și în același timp să dispună de ultima tehnologie în domeniul, care să confere investiției finale eficiența și competitivitatea. Premizele de la care pleacă inițierea investiției includ o deficiență generală în Europa și în special în partea centrală și de est a Europei.

Proiectul își propune să genereze efecte pozitive în economia locală, oferind locuri de muncă și în același timp să funcționeze după principiile de productivitate optimizată a muncii, utilizarea eficientă a resurselor prin folosirea tehnicilor, fluxurilor și tehnologiilor cele mai noi precum și standarde ridicate ale calității produselor finale.

Opțiunile populației vor putea fi exprimate și în cadrul perioadei de consultare a populației, etapa care potrivit reglementărilor în vigoare este premergătoare aprobării prezentei documentații urbanistice.

Prezenta documentație are la bază Avizul de Oportunitate nr. 11 din 07.05.2024 eliberat de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism ce a avizat realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării condițiilor de construire.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ale STUDIILOR de FUNDAMENTARE

Studiile premergătoare Planului Urbanistic Zonal au subliniat oportunitatea întocmirii documentației urbanistice : „ *CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN* ”.

Studiile elaborate anterior relevă posibilitatea construirii pe acest amplasament în condiții optime, pe baza documentațiilor anterior aprobate și a prezentei documentații, neexistând impedimente în acest sens.

3.2 PREVEDERI ALE PUG BOTOȘANI

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Botosani, imobilul (CAD/CF 55810) care genereaza PUZ, cu teren avand categoria de folosinta « arabil », este situat in **intravilan** si incadrat in **UTR nr. 49** – « BUCOVINA intrare », in **subzona cu functiunea Pp** – parcuri, gradini de cartier, scuaruri.

Pentru UTR nr. 49, prin PUG aprobat sunt reglementate urmatoarele functionalitati :

- Funcțiunea dominantă : **Lmu1**.
- Funcțiuni admise : **IS, LMu2, Pp, CCr, si PSp** ;
- Funcțiuni interzise : **LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2, I1, I2, A, Pcs, CCf si S**.

Solutia urbanistica adoptata in cadrul studiului urbanistic se coreleaza cu prevederile PUG si RLU aprobat pentru municipiul BOTOȘANI, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren arabil, situat în teritoriul intravilan a municipiului BOTOȘANI, pe str. BUCOVINA nr. 89.

Terenul studiat nu are o pantă foarte mare și nu se impun soluții deosebite în ceea ce privește adaptarea construcțiilor la relief sau amenajarea acestuia. Intervențiile la nivel arhitectural, precum și intervențiile necesare șantierului vor fi realizate astfel încât să fie diminuate intervențiile asupra cadrului natural.

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Ținând cont de poziția construcției popuse in suprafata de pe teren, se va asigura în consecință un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții (max.35%) și cele rezervate spațiilor verzi (min. 10%).

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI 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 ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont de situatia existenta, de concluziile documentatiilor de fundamentare întocmite anterior, de avizele obtinute, de prevederile PUG BOTOSANI.

Zona studiată are deschidere la strada BUCOVINA prin intermediul căreia se va realiza accesul auto și pietonal pe parcelă, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Botoșani, pe o suprafață de aproximativ 20 mp.

Pentru asigurarea circulatiilor in incinta imobilului solutia adoptata prevede urmatoarea solutionare a caiilor de acces in imobil:

- mentinerea profilului transversal al str. BUCOVINA - cale de circulatie publica a municipiului Botosani, cu urmatoarele caracteristici in zona studiate:
 - strada de cat. A III-a - colectoare,
 - profil transversal, in zona adiacenta imobilului studiat, de 10,75 m, alcatuit din:
 - carosabil de 7,00 m, (doua benzi de circulatie, cate una pe sens,
 - trotuare laterale de 1,20 m latime si
 - spatii verzi pana la limitele de proprietate.
- renuntarea la accesul existent si amenajarea in imprejurimea stradala propusa, in partea de sud a aliniamentului stradal, a unui nou acces in imobil, prevazut pentru accesul carosabil, cu poarta in doua canate, in latime de 4,00 m, si adiacent acestuia, pentru accesul pietonal, poarta in latime de 1,20 m.

• **Accesuri carosabile și pietonale**

Amplasamentul are deschidere pe latura estică la strada BUCOVINA prin intermediul căreia se va realiza accesul auto și pietonal pe parcelă.

Pentru realizarea accesurilor se vor realiza lucrări de amenajare a terenului pe zona dintre strada principala și parcela ce generează PUZ-ul.

Suprafața din afara imobilului, pe care se va interveni și va fi amenajat noul acces in imobil este de 10,45 mp (5,50x1,90 m) și se propune spre concesiune fiind la momentul actual proprietate privată a municipiului Botoșani, în administrarea consiliului local. Cheltuielile necesare amenajării accesului vor fi suportate de către beneficiar. Accesul pietonal către spațiul comercial va fi realizat prin latura estică a clădirii (fatada principala).

• **Circulații auto și parcaje**

Pentru asigurarea circulațiilor si parcarii in incinta imobilului, in prelungirea accesului in incinta imobilului, amenajat la str. BUCOVINA, solutia adoptata prevede :

- alee pentru circulatie mixta, carosabil si pietonal, cu amplasament, in incinta imobilului, adiacent limitelor de proprietate de sud si de vest cu o suprafata totala de 183,75 mp (52,50 m lungime si 3,50 m latime);
- trotuare si platforme pietonale cu o suprafata totala de 91,25 mp.
- platforma de parcare cu 5 locuri de parcare pentru autoturisme, cu acces din aleea cu circulatie mixta, in proximitatea noului acces in imobil, cu amplasament la fatada principala a constructiei comerciale propuse, cu o suprafata totala de 167,00 mp (16,70 m x 10,00 m);

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

- 5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m².

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Caracteristicile zonei edificabile

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Botosani, imobilul (CAD/CF 55810) care genereaza PUZ, cu teren avand categoria de folosinta « arabil », este situat in intravilan si incadrat in UTR nr. 49 – « BUCOVINA intrare », in subzona cu functiunea Pp – parcuri, gradini de cartier, scuaruri.

Tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarul lucrării presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal avand ca scop construirea unui imobil cu regim de inaltime P+1,

adapostind spatii avand functiuni comerciale (produse industriale), amenajări exterioare, împrejmuirea terenului, bransamente utilități și organizare de șantier.

Pentru parcela de referință se propune modificare a zonei funcționale existente pentru acest amplasament, din **Pp** - subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri, corespunzătorii noii funcțiuni, în: **IS** - zonă de instituții publice și servicii de interes general, respectiv pentru subzona **Isc**- construcții comerciale.

Pentru constructia cu spatii comerciale propusa prin prezenta documentate, se propune o zona edificabila cu un amplasament care are în vedere respectarea distantelor reglementate pentru amplasarea constructiilor, atat fata de calea de acces aflata în partea de est, fata de traseele retelelor edilitare din vecinatatea terenului cat si fata de limitele catre proprietatile si constructiile invecinate.

În solutia propusa, luând în considerare disfuncționalitățile identificate urmare analizei imobilului în situatia existenta, se are în vedere asigurarea conditiilor urbanistice pentru realizarea obiectivului de investitie "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1", alei și platforme de circulatii / parcare, echipare cu utilitati.

Modul de organizare al terenului a avut în vedere următoarele cerinte:

- respectarea cu strictete a regimului juridic existent al terenului;
- asigurarea conditiilor de dobândire a dreptului de folosinta pentru terenul în suprafata de 103 mp, proprietate a municipiului Botosani, existenta între limita de proprietate nord-vestica si imobilul CAD 58533;
- asigurarea conditiilor optime de constructibilitate în parcela care genereaza PUZ., în concordanta cu topografia terenului de amplasament;
- amplasarea constructiei propuse astfel încat principalele functiuni sa poata beneficia de deschidere spre cadrul urban cu orientare favorabila;
- respectarea indicatorilor urbanistici maximali propusi pentru amplasament: $POT_{max} = 50\%$;
- amenajarea zonei de acces dimensionata corespunzator exigentelor de asigurare a sigurantei circulatiei în zona si a unor circuite care sa asigure accesul spre amplasament (carosabil si pietonal) din str. BUCOVINA .
- valorificare topografiei terenului si asigurarea unei sistematizari verticale a terenului care sa favorizeze atat circulatiile în incinta 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 în zona, în pubele ecologice, urmărind o eficienta reciclare a acestora.
- se va tine cont de potentialul economic al zonei.

□ **Caracteristicile construcției propuse:**

- Funcțiunea: - spații comerciale – comercializare produse industriale
 - Parter
 - acces principal clienti la fatada principala
 - spatiu comercial
 - scara acces nivel superior
 - birou administratie
 - vestiar
 - grup sanitar
 - accesuri de aprovizionare la fatadele lateral dreapta si posterioara
 - depozit
 - Etaj 1
 - spatiu comercial;
- Regim de înălțime: P+ 1;

- Suprafața construită = 235,00 mp (P.O.T. = 31,25%).
- Suprafața construită desfășurată = 470,00 mp (C.U.T. = 0,63).
- Hmax atic = 10,00m (la streasina măsurat de la cota terenului sistematizat).

Prin dobândirea dreptului de folosință pentru terenul în suprafața de 103 mp, proprietate a municipiului Botosani, existența între limita de proprietate nord-vestică și imobilul CAD 58533, indicatorii urbanistici, determinați prin raportare la suprafața majorată de 855 mp (752 mp +103 mp) sunt :

- P.O.T. = 27,49%.
- C.U.T. = 0,55)

□ **Retrageri minime:**

Imobilul propus va fi amplasat în interiorul zonei edificabile, cu o suprafața de 363 mp, situată în partea central-nordică a imobilului, soluție prin care, cu respectarea Codului Civil, sunt asigurate următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- min. 10,00 m față de limita de proprietate strădală;
- min. 0,60 m față de limita de proprietate nordică
*fără vedere către imobilul învecinat (CAD 55808)
- min. 3,50 m față de limita de proprietate sudică (CAD 51442);
- min. 3,50 m față de limita de proprietate vestică (teren în suprafața de 103 mp, proprietate a municipiului Botosani, existența între limita de proprietate nord-vestică și imobilul CAD 58533).

□ **Soluții constructive și de finisaj:**

Pentru realizarea construcției propuse, se propune următorul sistem constructiv:

- infrastructura construcției este tip fundații continue sub pereți structurali, cu bloc din beton clasa C 12/15 și elevație din beton armat clasa C 16/20.
- structura de rezistență a clădirii este alcătuită din zidărie portantă, cu samburi grinzi și planșee din beton armat, turnat monolit.
- închiderile exterioare din zidărie de caramida de 25 cm grosime, cu protecție termică la exterior executată cu plăci de vată minerală de 20 cm grosime.
- planșeul peste parter, realizat din beton armat turnat monolit, armat pe ambele direcții cu bare independente de tip PC 52;
- izolația termică a planșeului peste etaj, este prevăzută a fi executată cu saltele de vată minerală de 20 cm grosime;
- acoperișul este de tip șarpantă din lemn ecarisat, în patru ape. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru asigurarea împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn ale planșeului și șarpantei se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și antiseptice. Elementele din lemn care intră în contact cu suprafețe de beton sau zidărie se vor proteja prin separarea cu straturi hidroizolante.
- streasina (cu capriori aparenti) de cca 70 cm lățime
- învelitoare de țiglă ceramică (sau tablă protejată anticoroziv, culoare maro mat sau antracit
- pazie lemn, culoare maro mat sau negru antracit
- jgheaburi semirotunde, tablă maro mat sau antracit
- pazie de lemn la streasina, jgheaburi și burlane confecționate din tablă protejată anticoroziv culoare maro mat sau antracit;
- sunt prevăzute tencuieli de var ciment la pereții interiori, cu vopsitorii de var lavabil executate pe glet, iar pentru pereții exteriori, peste termosistem zugrăveli 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 încăperile umede sunt prevazute pardoseli din gresie ceramică si placaje de faianță executate la pereți pe înălțime de 2.10 m;
- în birou sunt prevăzute pardoseli calde din parchet;
- tamplarie exterioara este prevazuta a fi executata din PVC culoare maro, cu geam termopan;
- tamplarie interioara din PVC culoare alb;
- în jurul clădirii, perimetral, se prevede executarea unui trotuar de protecție pentru îndepărtarea apelor provenite din precipitații;
- sunt prevazute instalatii interioare de apa-canal, electrice, gaze naturale si termice cu asigurarea agentului termic de la CT mural / gaz.

Caracteristicile zonei dedicate circulațiilor și acceselor

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

Suprafata totala a cailor de circulatie si a platformei de parcare, propuse a fi infiintate in incinta imobilul analizat, este estimata la 442 mp (58,78% din suprafata totala a imobilului care genereaza PUZ), din care :

pietonal	91.25 mp
carosabil	183.75 mp
parcare	167.00 mp

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

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

Apele pluviale de pe suprafetele carosabile In incinta, colectate printr-un sistem local de canalizare, vor fi dirijate catre reseaua 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 și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea și completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- 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 și 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 și a pomilor în localitatile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobate cu Ordin MT nr.47/1988)

- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane (aprobată cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apă
 - 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 insecțiilor de strazi

Caracteristicile spațiilor verzi

Suprafața de teren propusă pentru amenajări de spații verzi și plantate, este desfășurată de regulă în interiorul parcelei, adiacent limitelor de proprietate a acesteia.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafețe de cca. 10% din suprafața terenului pentru înființarea de spații verzi și plantate: plantații de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantații arboricole de aliniament la caile de circulație, plantări de pomi fructiferi și decorativi, arbuști, covoare florale, suprafețe înierbate. Suprafața terenului pentru înființarea de spații verzi și plantate va fi suplimentată cu suprafețele de teren neconstruit din loturi.

Suprafața totală a spațiilor verzi / plantate și a amenajărilor aferente, propuse a fi înființate în parcela care generează PUZ (imobilul analizat), este estimată în bilanțul teritorial la 75 mp (9,97% din suprafața totală a imobilului care generează PUZ).

Prin dobândirea dreptului de folosință pentru terenul în suprafața de 103 mp, proprietate a municipiului Botosani în administrarea consiliului local, existența între limita de proprietate nord-vestică și imobilul CAD 58533, suprafața spațiilor verzi / plantate aferentă obiectivului de investiție va fi suplimentată cu cca. 75 mp, situație în care suprafața spațiilor verzi și plantate se va majora la 138 mp (16,14% din suprafața aferentă obiectivului de investiție).

3.6 INDICI URBANISTICI

Metoda de calcul a indicatorilor urbanistici.

□ coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.
- nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

□ procentul de ocupare a terenului (POT)

- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.
- suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de

acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Având în vedere cele de mai sus, pentru parcela care generează PUZ (CD 55810), bilanțul teritorial propus are următorii parametri :

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
CAD 55810	propr. privata - pers. fizica	752.00	100.00	752.00	100.00
	din care propus pentru:				
lot 1	functiune IS - institutii si servicii de interes general			752.00	100.00
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	442.00	58.78
	edificabil	0.00	0.00	363.00	48.27
din care	constructii	0.00	0.00	235.00	31.25
	SC	0.00		235.00	
	SD	0.00		470.00	
	spatii verzi si plantate	752.00	0.00	75.00	9.97
	POT %	0.00		31.25	
	CUT	0.00		0.63	

Prin dobândirea dreptului de folosință pentru terenul în suprafața de 103 mp, proprietate a municipiului Botosani în administrarea consiliului local, existența între limita de proprietate nord-vestică și imobilul CAD 58533, pentru zona studiată, bilanțul teritorial propus are următorii parametri :

BILANT TERITORIAL		existent		propus	
		mp	%	mp	%
CAD 55810	propr. privata - pers. fizica	752.00	87.95	752.00	87.95
	teren MUNICIPIUL BOTOSANI	103.00	12.05	103.00	12.05
suprafata totala teren		855.00	100.00	855.00	100.00
	constructii	0.00	0.00	235.00	27.49
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	482.00	56.37
	spatii verzi si plantate	855.00	100.00	138.00	16.14
	POT %	0.00		27.49	
	CUT	0.00		0.55	

3.7 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru asigurarea utilitatilor necesare constructiei comerciale propus a fi amplasat în incinta imobilului care generează PUZ solutia adoptata prevede racordari la retelele edilitare astfel::

1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectivului va fi realizata prin bransament subteran, din rețeaua stradala existenta în profilul transversal al str. BUCOVINA.

Bransamentul propus va fi compus dintr-o conducta de de racord și 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 reseaua de canalizare edilitara existenta in profilul transversal al str. BUCOVINA.

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 prevederilor 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 reseaua de canalizare edilitara existenta in profilul transversal al str. BUCOVINA.

Canalizarea in incinta va fi realizata in sistem de canalizare separativa a apelor uzate menajere, a apelor uzate meteorice de pe acoperisul 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 reseaua edilitara existenta - LEA 0,4 kV cu traseu pe trotuar la str. BUCOVINA. 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 parterului.

6. Alimentarea cu gaze naturale, asigurare incalzire

Alimentarea cu gaz se asigura prin racordarea noului obiectiv la reseaua edilitara existenta in profilul transversal al str. BUCOVINA.

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.

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

Protecția calității apelor

Atât apele menajere uzate cât și cele pluviale vor fi colectate corespunzător Normativelor în vigoare. Pentru preluarea corectă a apelor pluviale se propune o rețea de canalizare pluvială executată în sistem gravitațional pentru preluare apelor pluviale de pe platformele pavate. Apele meteorice de pe clădire se vor prelua și dirija către rețea de canalizare pluvială exterioră printr-un sistem de receptoare și conducte verticale.

Proiectul nu implică evacuarea apelor uzate sau epurate în emisar natural. Pe amplasamentul studiat nu sunt surse de poluare a apelor deoarece clădirile sunt debransate de la rețeaua publică.

□ **Protecția aerului**

În privința lucrărilor de construire, măsurile pentru diminuarea impactului asupra aerului vor fi următoarele:

- Împrejmuirea corespunzătoare a amplasamentului.
- Asigurarea unei umidități adecvate a materialului excavat / transportat.
- Transportul materialelor de umplură în cadrul amplasamentului, dar și în afara acestuia, se poate realiza cu ajutorul unor utilaje dotate cu prelate de protecție a materialului transportat.
- Utilizarea echipamentelor și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă.
- Utilizarea de combustibili cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare.
- Limitarea vitezei de deplasare utilajelor pentru a se evita ridicarea prafului în atmosferă.
- Nu se vor executa lucrări în condiții meteorologice defavorabile (vânt puternic).
- Curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi în atmosferă.
- În sezonul cald, se va realiza umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă.

□ **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În perioada realizării investiției se va înregistra o creștere a nivelului de zgomot în zona amplasamentului, cauzată în principala de următorii factori:

- Intensificarea traficului în zonă, determinat de necesitatea aprovizionării șantierului cu materiale, echipamente și utilaje.
- Executarea lucrărilor de demolare și de construire.
- Realizarea proceselor de încărcare-descărcare a materialelor de construcții.

În scopul diminuării surselor de zgomot, în perioada realizării investiției se vor lua măsuri precum:

- Utilizarea de echipamente și utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă, inclusiv din punct de vedere al nivelului zgomotului produs.
- Verificare periodică din punct de vedere tehnic a utilajelor în vederea creșterii performanțelor.
- Diminuarea înălțimii de descărcare a materialelor.
- Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt în activitate.

- Oprirea motoarelor autovehiculelor în intervalele de timp în care se realizează descărcarea materialelor.
 - Folosirea de utilaje cu capacități de producție adaptate la volumele de lucrări necesare.
 - Utilizarea de sisteme adecvate de atenuare a zgomotului la surse (motoare, utilaje, pompe).
 - Programarea activităților astfel încât să se evite creșterea nivelului de zgomot prin utilizarea simultană a mai multor utilaje care au asociate emisii sonore importante.
 - Lucrările ce produc zgomot se vor desfășura în intervalul orar 08:00-17:00.
- În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admise.

□ **Protecția împotriva radiațiilor**

În cadrul construcției propuse nu sunt utilizate substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se valori normale ale fondului natural de radiații.

□ **Protecția solului și subsolului**

Deșeurile rezultate în timpul demolării vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate.

În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții.
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens).
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora.
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în perimetrul avizat prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea altor suprafețe, decât cele din cadrul interior al limitei de proprietate.

Se va interzice efectuarea de intervenții la utilajele de lucru, pe amplasament pentru a evita scurgeri accidentale de produs petrolier. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petrolier, cu material absorbant, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjare de către o firmă specializată.

□ **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Realizarea lucrărilor de construcție nu sunt de natură să determine modificări asupra elementelor de floră, faună și habitate.

□ **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Prin realizarea obiectivului propus nu se modifică funcțiunile prevăzute în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate. Precizăm de asemenea, că terenul vizat nu se află în zona de siguranță și protecție a amenajărilor hidrotehnice, perimetre de protecție hidrogeologică, a infrastructurii de transport de interes public, în zone aferente

construirii căilor de comunicații, în zone de protecție sanitară zone de risc de inundabilitate, alunecări de teren, etc.

În perioada executării lucrărilor de construire se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesare pentru implementare.

□ **Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului / în timpul exploatării, inclusiv eliminarea**

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- Evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri.
- Alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri.
- Se interzice abandonarea deșeurilor și / sau depozitarea în locuri neautorizate.

□ **Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase**

Pe amplasament, în cadrul organizării de șantier, nu există substanțe sau preparate chimice periculoase.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarilor.

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe benefice din punct de vedere economic și social:

- Crearea de locuri de muncă cu consecințe deosebite pentru starea de spirit a populației, pentru nivelul de trai și pentru încurajarea altor investitori.
- Venituri directe la bugetul local sub formă de taxe și impozite pe proprietate, pentru imobilul ce se va realiza pe teren.

Realizarea obiectivului de investitie: *CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1, in BOTOSANI, str. BUCOVINA nr. 89*, cu finantare, executie si adminisrare asigurata exclusiv din surse proprii, nu implica modificari ale regimului juridic existent al suprafetelor de teren studiate.

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic zonal "**CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1**", BOTOSANI, str. BUCOVINA nr. 89 ", s-a facut in concordanta cu cerintelor din Certificatul de Urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului BOTOȘANI cu nr. 116 din 16 02 2024, 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 utilitate publica.

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 752 mp, din parcela cadastrala CAD 55810, se propune:

- **schimbarea functionalitatii actuale** a amplasamentului, reglementata prin PUG pentru parcela de teren de 752 mp aflata in UTR nr. 49, din **Pp** - parcuri, gradini de cartier, scuaruri, in **IS** – institutii si servicii si de interes general - functiune reglementata pentru UTR 49, cu urmatoarea zonificare functionala :
 - constructii (in edificabil) AC 235,00 mp (31,25%)
ADC 470,00 mp
 - circulatii 442,00 mp (58,78%) si
 - spatii verzi si plantate 75,00 mp (9,97%).
- **indicatorii urbanistici** propusi pentru acest amplasamentL
 - POT_{max} 31,25%
 - CUT_{max} 0,63
- **concesionarea suprafetelor de teren** proprietate privată a municipiului Botoşani, în administrarea consiliului local :
 - 10,45 mp** (5,50x1,90 m), pentru realizarea accesurilor se vor realiza lucrări de amenajare a terenului pe zona dintre strada principala și parcela ce generează PUZ-ul.
 - 103,00 mp** existenta intre limita de proprietate nord-vestica si imobilul CAD 58533, pentru majorarea suprafetei spatiilor verzi / plantate la 150 mp (la ponderea de 17,54% din suprafata aferenta obiectivului de investitie) si pentru asigurarea conditiilor de optimizare a circulatiilor din incinta imobilului prin amenajarea unei platforme pentru intoarcerea mijloacelor de transport si in partea posterioara a constructiei propuse.

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

mai 2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

PUZ **CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1**

- BOTOSANI, str. BUCOVINA nr. 89

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) - "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN" in municipiul BOTOȘANI, este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21 / N / 2000, cu alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

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

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, circulația internă, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutele de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitară, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor pentru funcționalitatea urbanistică de - instituii și servicii de interes general, se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul Local de Urbanism are următoarele roluri:

- Reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare ale terenului.
- Stabilește caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN" cu funcționalitatea de instituii și

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 imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, în functie de fondurile puse la dispozitie, iar investitiile vor fi inscrise coordonat în prevederile PUZ.

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

2. Baza legala

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

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificare și completarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viața al populației, aprobate prin Ordinul ministrului lucraților publice, transporturilor și locuinței nr. 189 din 12 februarie 2013;
- 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
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ Gm -010 – 2000;
- PUG Municipiul BOTOȘANI aprobat prin HCL nr. 25.11.1999 prelungit prin HCL nr. 184/26.05.2021;
- Studiu geotehnic
- Studiu hidrogeologic

3 Domeniul de aplicare

- 3.1. Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ - CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE P+1», in intravilanul municipiului BOTOȘANI 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 752 mp, delimitat astfel:

SUD EST	20,35 m,	strada BUCOVINA;
SUD VEST	36,50 m,	imobil CAD 51443, imobil proprietate privata cu constructie parter (spatiu comercial) aflata la limita de proprietate;
NORD VEST	20,95 m,	teren arabil proprietate a municipiului Botosani (103 mp), dupa care, imobil CAD 58533, imobil proprietate privata cu constructie parter (anexa) aflata la cca. 4,00 m fata de limita de proprietate;
NORD EST	36,31 m,	imobil CAD 55808, imobil proprietate privata cu constructie de locuit si o anexa (parter) aflata la cca. 6 m fata de limita de proprietate.

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

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

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

3.4. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și 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 construcțiilor:

- 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 și a celor meteorice, la retele electrice, iluminat public etc.
 - cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistica și receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intra în proprietate publică.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

În momentul actual terenul este liber de construcții. În vecinătatea amlasamentului nu există

clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu și nici nu este situat într-o zonă naturală protejată.

Funcțiunea dominantă stabilită prin PUG aprobat pentru UTR nr. 49 – “BUCOVINA intrare”, este: **LMu1** - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, P, P+1, P+2, cu înalțimi până la 10 m.

Prin PUZ, funcțiunea zonei de amplasament, reglementată prin PUG aprobat pentru **Pp-parcuri, grădini de cartier, scuaruri** a fost schimbată în funcțiunea complementară admisă pentru UTR nr. 49: **IS** – institutii și servicii și de interes general,

Art.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

Este permisă construcția de:

- institutii și servicii și de interes general;
- spații verzi și plantate, plantații de protecție / aliniament
- parcaje, drumuri de acces și de deservire
- echipamente tehnico – edilitare ce deservește funcțional zona fermei agricole
- împrejurire teren

Art.4.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII

art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție, complementar activității de bază;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, spații de cazare personal;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Este permisă realizarea de spații de utilitate publică, cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcele cf. legislației.

Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu – pt modificări de amplasament, sau Plan Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de înalțime, al utilizării permise, a POT și CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel inițial).

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizării în zona a unor eventuale lucrări de utilitate publică (rețele de apă, electricitate, gaz metan, canalizare și străzile de acces) impune instituirea unor interdicții temporare de construire pe terenurile ce urmează a trece în domeniu public.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.

Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomandă corelarea construcțiilor cu executarea lucrărilor de echipare edilitară și 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 incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,30 h / zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea conditiilor din avizul Politiei Municipiului Botosani - Biroul Rutier nr. 337 /23.04.2024 si a Comisiei de Sistematizare a Circulatiei din Municipiul Botosani .

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minim 10,00 m fata de limita de proprietate stradala, catre str. BUCOVINA .

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) La amplasarea constructiilor se vor asigura urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- min. 10,00 m fata de limita de proprietate stradala;
- min. 0,60 m fata de limita de proprietate nordica
*fara vedere catre imobilul invecinat (CAD 55808)
- min. 3,50 m fata de limita de proprietate sudica;
- min. 3,50 m fata de limita de proprietate vestica.

b) Este interzisa executarea pe lot a spatiilor 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 autospeciialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.

^{d)}

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 retea 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 retea 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 functiunea de institutii si servicii si de interes general / comert cu amanuntul produse industriale.
- b) Pe parcela se poate realiza o singura cladire principala, destinata comercializarii de produse industriale, cu o suprafata desfasurata de maxim 470 mp.
- c) Amenajarile admise pe parcela sunt strict cele necesare asigurarii bunei functionari a unitatilor din cladirea principala si anume:
 - acesuri carosabile si pietonale
 - parcare in concordanta cu prevederile H.G. 525/1996, anexa 5
 - trotuare si alei pietonale
 - retele tehnico-edilitare de incinta
 - platforma gospodareasca / colectare deseuri menajere
 - spatii verzi
 - imprejmui.
- d) Se interzice realizarea de cladiri anexa cum sunt:
 - magazii
 - garaje

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de 2 niveluri (P+1E)

H max. streasina	10,00 m
	raportat la cota terenului sistematizat
H max. coama	15,15 m
	raportat la cota terenului sistematizat

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) 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 31,25% C.U.T. – este de maxim 0,63

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 fluanta 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 9,97% 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 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 SPATII COMERCIALE P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN" cu functionalitatea urbanistica IS – institutii si servicii si de interes general, cu urmatoarea zonificare functionala:

- subzona pentru implantare constructii / edificabil;
- 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

Funciunea propusa pentru zona studiata este:

- **IS** – institutii si servicii si de interes general

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii dominante, zona poate cuprinde si functiuni complementare.

- 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	%
CAD 55810	propr. privata - pers. fizica	752.00	100.00	752.00	100.00
din care	propus pentru:				
lot 1	functiune IS - institutii si servicii de interes general			752.00	100.00
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	442.00	58.78
	edificabil	0.00	0.00	363.00	48.27
din care	constructii	0.00	0.00	235.00	31.25
	SC	0.00		235.00	
	SD	0.00		470.00	
	spatii verzi si plantate	752.00	0.00	75.00	9.97
	POT %	0.00		31.25	
	CUT	0.00		0.63	

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru terenul studiat in intravilanul municipiului BOTOȘANI, in suprafata totala de 752 mp, din parcela cadastrala CAD 55810, se reglementeaza:

- **schimbarea functionalitatii actuale** a amplasamentului, reglementata prin PUG pentru parcela de teren de 752 mp aflata in UTR nr. 49, din **Pp** - parcuri, gradini de cartier, scuaruri, in **IS** – institutii si servicii de interes general - functiune reglementata pentru UTR 49, cu urmatoarea zonificare functionala :
 - constructii (in edificabil)

AC	235,00 mp (31,25%)
ADC	470,00 mp
 - circulatii

442,00 mp (58,78%) si

 - spatii verzi si plantate

75,00 mp (9,97%).

 - **indicatorii urbanistici** propusi pentru acest amplasamentL

POT _{max}	31,25%
CUT _{max}	0,63

Zona studiata, urmare aprobarii in conditiile reglementate legal de catre autoritatile locale va fi inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu functiunea **IS** – institutii si servicii de interes general, 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

mai 2024

LISTA VECINI DIRECT AFECTATI

BOTOSANI, str. BUCOVINA nr. 89

- 1** SUD VEST imobil CAD 51443,
 - 2** NORD VEST imobil CAD 58533
 - 3** NORD EST imobil CAD 55808,
-

arh. Dan Octavian Botez

mai 2024