

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350 / 2001 MODIFICATĂ ȘI
ACTUALIZATĂ**



Denumire proiect:

**CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL, BIROURI ȘI REZIDENȚIAL),
AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI
ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Beneficiar:

COTEȚ CONSTANTIN GABRIEL ȘI MUNTEANU ANDREEA MĂDĂLINA

Amplasament:

**CALEA NAȚIONALĂ NR.249A, MUNICIPIUL BOTOȘANI, JUDEȚUL BOTOȘANI
NR.CAD ȘI CF 67677**

Proiectant general:

**URBAN NORDIC STUDIO SRL
ARH. ANGHELUȘ ȘTEFAN CRISTIAN**

Coordonator proiect:

ARH. URB. TULBURE MIHAI

Etapa:

PLAN URBANISTIC ZONAL



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

BORDEROU

01. Parte scrisă

- Foaie de capăt
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.557 din 30.08.2022
- Acte de proprietate
- Ridicare topografică
- Avize și acorduri
 - Aviz alimentare cu energie electrică
 - Aviz alimentare cu apă și canalizare
 - Aviz telefonizare
 - Aviz gaze naturale
 - Punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
 - Aviz securitatea la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și amplasare în interiorul parcelei
 - Aviz sănătatea populației
 - Aviz poliția rutieră
 - Aviz de oportunitate
- Studiu Geotehnic
- Memoriu tehnic
- Regulament local de urbanism
- Studiu de însorire

02. Parte desenată

- U01. Plan de încadrare în P.U.G.
 - U02. Plan de încadrare în teritoriu
 - U03. Plan de amplasament – situație existentă
 - U04. Plan reglementări urbanistice
 - U05. Plan regim juridic al terenurilor
 - U06. Plan rețele edilitare
 - U07. Ilustrare volumetrică
-

CUPRINS MEMORIU TEHNIC

01. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul documentației
- 1.3. Surse de documentare

02. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

03. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial
- 3.6. Indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.8. Protecția mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publică

04. Concluzii, măsuri în continuare

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL, BIROURI ȘI REZIDENȚIAL), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**
- Amplasament: Calea Națională, Nr.249A, Nr.CAD și C.F. 67677, Municipiul Botoșani, Județul Botoșani, România
- Beneficiar: **Coteț Constantin Gabriel și Munteanu Andreea Mădălina**
- Proiectant general: **URBAN NORDIC STUDIO SRL**, Botoșani
Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter
cristianghelus@gmail.com / 0751.387.485
- Proiect nr. **11/2023**
- Faza proiectare **P.U.Z.**

1.2. Obiectul documentației

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor în vederea obținerii **H.C.L.** pentru „Elaborarea planului urbanistic zonal în condițiile legii nr. 350/2001 modificată și actualizată” având ca scop: „Constuire imobil P+2 cu funcțiuni mixte (spațiu comercial, birouri și rezidențial), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare de șantier”.

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism nr. 557 din 30.08.2022 eliberat de Primăria Municipiul Botoșani pentru terenul studiat situat pe strada Calea Națională, nr.249 A, identificat prin Nr.CAD și C.F. 67677.

Obiectivele principale ale „Planului urbanistic zonal” sunt:

- Modificare zonei funcționale existente LMU1 corespunzător noilor funcțiuni propuse IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general cu subzonele ISc – construcții comerciale, ISps – construcții pentru prestări servicii;
- Determinarea utilizării terenului, a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală a imobilului propus;

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construirea unui imobil cu destinație mixtă (spațiu comercial, birouri și rezidențial) cu regim de înălțime P+2;
- Împrejmuirea terenului;
- Modificarea zonei funcționale existente LMU1 corespunzător noilor funcțiuni propuse;



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

- Determinarea modului de utilizare a terenului, a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;
- Sistemizarea terenului;
- Amenajarea platformelor carosabile, a locurilor de parcare și a trotuarelor din incintă;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- Realizarea lucrărilor rutiere cu scopul racordării străzii existente (Calea națională) la terenul studiat necesar pentru accesul la parcelă.

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 20.12.2019, 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 construire cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ Gm -010 – 2000;
- Plan cadastral;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;

02. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **UTR nr. 59, LMu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu înălțimea până la 10m, parțial în subzona Pcs – complexe sportive.**

-Folosință actuală – teren curți construcții.

-Funcțiunea dominantă: Lmu1.

-Funcțiuni admise: IS, LMu2, LMre1, I1, I2, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, Ta.

-Funcțiuni interzise: LMre, LMrf, Llu1, Llu2, CCf, S.



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat ($S=1400,00\text{mp}$ din acte și $S=1528,00\text{mp}$ din măsurători) identificat prin Nr.CAD. 67677, CF 67677 se află în proprietatea lui Coteț Gabriel Constantin și Munteanu Andreea Mădălina dobândit prin contract de vânzare-cumpărare numărul 3716/20.12.2019.

Regimul special impus terenului: UTR nr. 59, teren situat în afara limitei de stabilitate a municipiului.

În cadrul perimetrului studiat nu există monumente istorice.

Terenul este delimitat de:

- Nord : proprietate privată Dieaciuc T.;
- Vest : strada Calea Națională, CF 68200;
- Sud : proprietate privată CF 51180;
- Est : proprietate privată;

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.

- **Adâncimea de îngheț a apei**

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

2.4. Circulația

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este la adresa: Calea Națională nr.249A. În prezent accesul pietonal și carosabil se realizează din strada Calea Națională (CF 68200) situată pe latura vestică a parcelei. Profilul stradal este format din două benzi a câte 3.50metri pe unul din sensuri și o singură bandă de 3.50 metri pe celălalt sens, cu trotuare laterale cu dimensiuni variabile cuprinse între 1 – 2metri.

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața totală a terenului cu Nr.CAD și CF 67677 este de 1400mp și se află în intravilanul municipiului Botoșani. În momentul actual pe amplasament nu există nicio construcție.

Bilanțul teritorial al imobilului studiat la momentul actual este următorul :



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

BILANT TERITORIAL EXISTENT				
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0,00
3	SPATII VERZI	1400.00	0.00	100,00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1400.00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0%	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT		0.00	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0	

- Disfuncționalități ale zonei studiate:
 - Accesul la parcelă nu este dimensionat corespunzător investiției propuse.
 - Terenuri cu funcțiune de spații verzi care nu sunt amenajate corespunzător.
 - Lipsa dotărilor din zonă – spații comerciale, servicii.

2.6. Echiparea edilitară

În zonă există rețelele publice de apă și canalizare, electricitate și gaze naturale. Ulterior obținerii autorizației de construire, obiectul va fi racordat la toate utilitățile disponibile.

2.6. 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.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației pot fi exprimate în cadrul perioadei de consultare a populației, în etapa premergătoare aprobării prezentei documentații urbanistice.

Prezenta documentație are la bază Avizul de Oportunitate nr. 06 din 03.05.2023 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.

03. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile premergătoare Planului Urbanistic Zonal au subliniat oportunitatea întocmirii documentației cu demunirea de: „Constuire imobil P+2 cu funcțiuni mixte (spațiu comercial, birouri și rezidențial), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare de șantier”.

Studiile elaborate anterior relevă posibilitate 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

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **UTR nr. 59, LMu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu înălțimea până la 10m, parțial în subzona Pcs – complexe sportive.**

-Folosință actuală – teren curți construcții.

-Funcțiunea dominantă: Lmu1.

-Funcțiuni admise: IS, LMu2, LMre1, I1, I2, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, Ta.

-Funcțiuni interzise: LMre, LMrf, Llu1, Llu2, CCf, S.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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.

Conform Certificatului de urbanism nr. 557 din 30.08.2022 emis și a Avizului de oportunitate nr. 06 din 03.05.2023 suprafața minimă de spații verzi ce vor fi amenajate va de 20% din suprafața totală a terenului.

3.4. Modernizarea circulației

Zona studiată are deschidere la strada Calea Națională 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.

- **Accesuri carosabile și pietonale**

Amplasamentul are deschidere pe latura vestică la strada Calea Națională 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 limitei studiate pe care se va interveni și va fi asigurat acest acces este de 19.35mp 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 și către casa scării ce face legătura cu birourile dispuse la etajul 1 va fi realizat prin latura vestică a clădirii. (zona din față). Accesul dedicat apartamentului de la etajul 2



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

se va realiza prin zona din spate a imobilului propus.

- **Circulații auto și parcaje**

Calea de acces propusă va avea dublu sens și o lățime de 6.50m, iar în punctul minim o lățime de 6,34m. Imobilul propus a fost amplasat la o distanță de 15.76metri față de limita de proprietate pentru o permite proiectarea a două tronsoane de parcuri la unghi de 90 de grade cu o cale de acces de 6.00m.

Pe latura nordică a fost proiectată o alee carosabilă cu o lățime 3.12m (în punctul minim) pentru a permite accesul la zona din spate a imobilului și dispunerea a două locuri de parcare (cu acces controlat – tip barieră) ce vor fi dedicate apartamentului de la etajul 2. Tot în această zonă a fost prevăzută și o zonă de întoarcere pentru buna funcționare a traficului.

Numărul total de locuri de parcare asigurate va fi de 14, din care 6 locuri de parcare vor fi prevăzute și cu stații de încărcare electrică cu scopul încurajării achiziționării unor astfel de vehicule și cu scopul de a reduce emisiile de carbon.

- **Circulații pietonale**

În zona accesului principal către spațiul comercial și către casa scării ce face legătura cu spațiile de birouri a fost prevăzut o cale pietonală cu lățime de 1.20 metri.

În zona accesului dedicat apartamentului de la etajul 2 a fost proiectată o alee de acces cu o lățime de 3metri, iar pe perimetrul exterior al clădirii a fost prevăzut un trotuar cu o lățime de minim 90cm.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial

➤ **Caracteristicile zonei edificabile**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **UTR nr. 59, LMu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu înălțimea până la 10m, parțial în subzona Pcs – complexe sportive.**

Tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarul lucrării presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul construirii unui **Imobil P+2 cu funcțiuni mixte (spațiu comercial, birouri și rezidențial), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare de șantier.**

Pentru parcela de referință se propune modificare zonei funcționale existente Lmu1 (subzonă exclusiv rezidențială cu locuințe și funcțiuni complementare și cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu înălțimea până la 10m) corespunzătorii noii funcțiuni IS- zonă de instituții publice și servicii de interes general cu subzonele Isc- construcții comerciale, ISps – construcții pentru alte prestări de servicii.

- Caracteristicile construcției propuse:

- Funcțiunea: **-1 spațiu comercial – parter.**
-5 spații de birouri – etaj 1.
-1 apartament cu 6 camere– etaj 2.
- Regim de înălțime: P+2.
- Suprafața construită = 485.95mp (P.O.T. = 34,71%).
- Suprafața construită desfășurată = 1349.85mp (C.U.T. = 0,96%).
- $H_{max\ atic} = 12,00m$ (măsurat de la cota terenului sitematizat) ;

- **Retrageri minime**

Imobilul propus va fi amplasat astfel încât va respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- Nord: **-minim 3.00m;**
-se învecinează cu teren proprietate privată Dieaciuc T.
-se vor lua măsuri compensatorii pentru nerespectarea distanțelor minime de siguranță;
- Vest: **-minim 7.00m;**
-deschidere la strada Calea Națională cu CF 68200.
- Sud: **-minim 2.00m;**
-se învecinează cu teren proprietate privată cu Nr.Cad. 51180.
- Est: **-minim 2.00m;**
-se învecinează cu teren proprietate privată.

- **Soluții constructive și de finisaj**

- **Sistem constructiv:**

Infrastructura va fi alcătuită din fundații izolate ce vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare din beton de clasa C25/30. Suprastructură va fi realizată din cadre din beton armat monolit clasa C25/30. Planșeele vor fi proiectate din beton armat monolit clasa C25/30. Acoperișul va fi de tip terasă (parțial) și de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă plană fălțuită.

- **Închideri exterioare și compartimentări interioare:**

Închiderile perimetrice se vor realiza din zidărie de BCA de 30cm, termoizolată la exterior cu vată minerală bazaltică de 10cm. Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de BCA de 25cm pentru pereții ce separă casa scârilor de spațiu comercial/ birouri și apartament, și din zidărie de BCA de 15cm pentru pereții utilizați la compartimentarea birourilor și a apartamentului.

- **Finisaje interioare:**

-Finisaje utilizate pe pardoseală:

- Plăci ceramice antiderapante în spațiul comercial, în birouri, pe casa scârilor și în grupurile sanitare.
- Parchet în camerele de locuit.

-Finisaje utilizate la pereți:

- Vopsea lavabilă de diferite nuanțe.
- Plăci ceramice în bucătăria și băi.

-Finisaje utilizate la tavane:

- Vopsea lavabilă de diferite nuanțe.
- Tavan fals casetat în spațiul comercial și în birouri.

-Tâmplăria interioară:

- Ușile de acces spre casa scării și de acces în apartament vor fi metalice.



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

- Ușile de acces la birouri vor fi din sticlă securizată.
- Ușile din interiorul apartamentului vor fi din lemn.

➤ **Finisaje exterioare:**

-Finisaje utilizate la soclu:

- Tencuială de culoare gri antracit.

-Finisaje utilizate la fațade:

- Tencuială decorativă de culoare albă.
- Placaje din lemn tratate pentru exterior.
- Închideri din fibrociment.
- Placaje ceramice de exterior.

-Tâmplăria exterioară:

- Ușile de acces vor fi din PVC culoare gri antracit.
- Ferestrele vor fi realizate din PVC culoare gri antracit.

-Balustrada:

- Balustradele de la terasele exterioare vor fi realizate din sticlă.

-Terase circulabile:

- Terassele circulabile vor fi placate cu pardoseli de tip decking.

-Învelitoare:

- La etajul 1, va fi o terasa parțial circulabilă, parțial necirculabilă.
- La nivelul etajului 2, peste placa de beton se va realiza o șarpantă din lemn, în două ape, cu învelitoare din tablă fâltuită culoare gri antracit.

➤ **Caracteristicile zonei dedicate circulațiilor și acceselor**

Calea de acces propusă va avea dublu sens și o lățime de 6.50m, iar în punctul minim o lățime de 6,34m. Imobilul propus a fost amplasat la o distanță de 15.76metri față de limita de proprietate pentru o permite proiectarea a două tronsoane de parcuri la unghi de 90 de grade cu o cale de acces de 6.00m.

Pe latura nordică a fost proiectată o alee carosabilă cu o lățime 3.12m (în punctul minim) pentru a permite accesul la zona din spate a imobilului și dispunerea a două locuri de parcare (cu acces controlat – tip barieră) ce vor fi dedicate apartamentului de la etajul 2. Tot în această zonă a fost prevăzută și o zonă de întoarcere pentru buna funcționare a traficului.

Numărul total de locuri de parcare asigurate va fi de 14, din care 6 locuri de parcare vor fi prevăzute și cu stații de încărcare electrică cu scopul încurajării achiziționării unor astfel de vehicule și cu scopul de a reduce emisiile de carbon.

În zona accesului principal către spațiul comercial și către casa scării ce face legătura cu spațiile de birouri a fost prevăzut o cale pietonală cu lățime de 1.20 metri.

În zona accesului dedicat apartamentului de la etajul 2 a fost proiectată o alee de acces cu o lățime de 3metri, iar pe perimetrul exterior al clădirii a fost prevăzut un trotuar cu o lățime de minim 90cm.

Suprafața dedicată circulațiilor și acceselor este de 537.00 mp ce reprezintă un procent de 38.36 % din totalul amplasamentului studiat

➤ Caracteristicile spațiilor verzi

Spațiile verzi din cadrul parcelei de referință au o suprafață totală de 377.05mp ce reprezintă un procent de 26.93% din suprafața totală a sitului. În zona din spate a imobilului spațiul verde generat va fi utilizat de către proprietarii apartamentului de la etajul 2. În apropierea accesului auto principal din strada Calea Națională pe amplasament se va amenaja un spațiu verde ce va permite montarea unui panou publicitar ce va fi ușor de reperat. La etajul 1, spațiile de birouri, vor avea o zonă de spații verzi amenajate pe tronsonul de terasă necirculabilă.

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 calculul suprafeței 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.

c) numărul de niveluri întregi ale clădirii

$$\text{Nr. niv} = (\text{CUT}/\text{POT}) \times 100 = 1,00$$

BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	PROPUȘ		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	485.95	1349.85	34.71
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	537.00	0.00	38.36
3	SPATII VERZI	377.05	0.00	26.93
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1400.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		34.71	%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT		0.96	
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV		2.78	



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

- Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă ulterior elaborării proiectelor tehnice de specialitate.
- **Alimentarea cu apă**
Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua existentă aflată la strada principală denumită Calea Națională. Soluția de amenajare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zonă.
 - **Canalizare**
Construcția propusă va fi racordată la canalizarea situată în strada principală prin intermediul unui cămin de racordare.
 - **Alimentare cu energie electrică**
Obiectivul propus se va racorda la rețeaua de energie electrică din strada Calea Națională. Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate proiecte tehnice de specialitate.
 - **Alimentare cu gaze naturale**
Imobilul propus va fi racordat la rețeaua existentă din strada Calea Națională.
 - **Telecomunicații**
Branșarea la rețeaua de internet și de televiziune prin cablu se va realiza printr-un racord la rețelele existente în zonă.

3.8. Protecția 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 debranșate 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 umplutură 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 principal 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 construcție 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 publică

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.



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

- Venituri indirecte la bugetul local, sub formă de impozit pe salariile viitorilor angajați al acestei investiții.

Cheltuielile pentru amenajarea racordului cu strada Calea Națională din care se va realiza accesul principal nu vor implica nicio categorie de costuri din partea autorităților publice locale.

04. Concluzii, măsuri în continuare

Lucrarea ce are la bază Certificatul de urbanism nr. 557 din 30.08.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani cu denumirea: „Construire imobil P+2 cu funcțiuni mixte (spațiu comercial, birouri și rezidențial), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare de șantier” și P.U.Z.- ul generat are ca scop dezvoltarea zonei urbane, îmbunătățirea aspectului arhitectural și integrarea imobilului propus în planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă.

În vederea stabilirii de intervenții a reglementărilor și a restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- tipul de proprietate a terenurilor.
- stabilirea coerentă a funcțiunii zonei.
- încadrarea în Planul Urbanistic General.
- circulații și echiparea edilitară.

Prin implementarea reglementărilor ce se vor stabili în documentația P.U.Z. se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile. Realizarea investiției într-un termen cât mai redus reprezintă un factor esențial în dinamizarea dezvoltării urbanistice a zonei, cu efecte pozitive a peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Dotările propuse prin această documentație, respectiv parcurile publice în apropierea frontului stradal, dotările de interes public, spațiile destinate serviciilor și comerțului de la parter și de la etajul 1 au potențial de a se adresa atât zonei studiate cât și a întregului oraș și a zonelor limitrofe din apropierea amplasamentului studiat.

Coordonator de specialitate proiect,
Arh. TULBURE Mihai

Întocmit de către Șef proiect,
arh. ANGHELUȘ Ștefan Cristian

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

CONSTRUIRE IMOBIL P+2 CU FUNCȚIUNI MIXTE (SPAȚIU COMERCIAL, BIROURI ȘI REZIDENȚIAL), AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

I. Dispoziții generale

01. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de urbanism este parte integrantă a elaborării Planului Urbanistic Zonal cu titlul „Constuire imobil P+2 cu funcțiuni mixte (spațiu comercial, birouri și rezidențial), amenajări exterioare, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare de șantier” și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii ce vor sta la baza emiterii unor acte ulterioare precum certificate de urbanism și autorizații de construire.

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.

Lucrarea are la bază Certificatul de urbanism nr. 557 din 30.08.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani pentru terenul studiat situat pe strada Calea Națională, nr.249 A, identificat prin Nr.CAD și C.F. 67677.

Amplasamentul studiat aparține persoanelor fizice Coteț Constantin Gabriel și Munteanu Andreea Mădălina dobândit prin contract de vânzare-cumpărare numărul 3716/20.12.2019.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **UTR nr. 59, LMu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) clădiri de tip urban P, P+1, P+2 cu înălțimea până la 10m, parțial în subzona Pcs – complexe sportive.**

02. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Plan Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 25.11.1999 prelungit prin 20.12.2019, 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



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

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;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ Gm -010 – 2000;

03. Domeniul de aplicare

Zona studiată în prezenta documentație are următoarele vecinătăți:

- Nord : proprietate privată Dieaciuc T.;
- Vest : strada Calea Națională, CF 68200;
- Sud : proprietate privată CF 51180;
- Est : proprietate privată;

Reglementările propuse se aplică pentru parcela situată pe strada Calea Națională, nr.249 A, identificat prin Nr.CAD și C.F. 67677, aflată în Municipiul Botoșani, județ Botoșani. Amplasamentul studiat are o formă neregulată și o suprafață de 1.400mp din acte (1.528 mp din măsurători).

II.Reguli de bază privind modul de ocupare al terenului

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

În momentul actual terenul este liber de construcții. În vecinătatea amplasamentului nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu și nici nu este situat într-o zonă naturală protejată.

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

Autorizarea construcțiilor se va putea face doar în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții și cu respectarea tuturor normativelor în vigoare precum:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizare executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții;
- Se vor respecta indicii maximi admisi (POT și CUT) stabiliți prin prezenta documentație sau se vor putea schimba prin întocmirea ulterioară a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Amplasarea față de aliniament:**
 - **Retragere minimă în raport cu strada Calea Națională: 7,00 m.**
-

- **Retrageri minime:**

- Nord: **-minim 3.00m;**
 - se învecinează cu teren proprietate privată Dieaciuc T.
 - se vor lua măsuri compensatorii în cazul nerespectării distanțelor minime de siguranță;
- Sud: **-minim 2.00m;**
 - se învecinează cu teren proprietate privată cu Nr.Cad. 51180.
- Est: **-minim 2.00m;**
 - se învecinează cu teren proprietate privată.

Construcțiile vor putea fi autorizate în zona ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei și distanțele minime necesare pentru intervenția în caz de incendiu, stabilite prin avizul emis de către instituțiile publice.

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

Imobilul propus, permite respectarea normativelor în vigoare cu privire la însorirea minimă obligatorie atât a obiectivului propus, cât și a clădirilor aflate în vecinătăți

07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, sau prin servitute de trecere pentru garajele auto comune, realizate pe mai multe parcele.

Organizarea circulației se va realiza în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Zona studiată are deschidere la strada Calea Națională 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.

- **Accesuri carosabile și pietonale**

Autorizarea executării lucrărilor este permisă prin asigurarea unui acces la drum public cu o lățime minimă de 3,00metri. În interiorul sitului, alea carosabilă, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Amplasamentul are deschidere pe latura vestică la strada Calea Națională 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 limitei studiate pe care se va interveni și va fi asigurat acest acces este de 19.35mp și se propune spre concesionare 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 și către casa scării ce face legătura cu birourile dispuse la etajul 1 va fi realizat prin latura vestică a clădirii. (zona din față). Accesul dedicat apartamentului de la etajul 2 se va realiza prin zona din spate a imobilului propus.

- **Circulații auto și parcaje**

Calea de acces propusă va avea dublu sens și o lățime de 6.50m, iar în punctul minim o lățime de 6,34m. Imobilul propus a fost amplasat la o distanță de 15.76metri față de limita de proprietate pentru o permite proiectarea a două tronsoane de parcuri la unghi de 90 de grade cu o cale de acces de 6.00m.

Pe latura nordică a fost proiectată o alee carosabilă cu o lățime 3.12m (în punctul minim) pentru a permite accesul la zona din spate a imobilului și dispunerea a două locuri de parcare (cu acces controlat – tip barieră) ce vor fi dedicate apartamentului de la etajul 2. Tot în această zonă a fost prevăzută și o zonă de întoarcere pentru buna funcționare a traficului.

Numărul total de locuri de parcare asigurate va fi de 14, din care 6 locuri de parcare vor fi prevăzute și cu stații de încărcare electrică cu scopul încurajării achiziționării unor astfel de vehicule și cu scopul de a reduce emisiile de carbon.

- **Circulații pietonale**

În zona accesului principal către spațiul comercial și către casa scării ce face legătura cu spațiile de birouri a fost prevăzut o cale pietonală cu lățime de 1.20 metri.

În zona accesului dedicat apartamentului de la etajul 2 a fost proiectată o alee de acces cu o lățime de 3metri, iar pe perimetrul exterior al clădirii a fost prevăzut un trotuar cu o lățime de minim 90cm.

08. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Ca precondiție a autorizării construcției, zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu apă, canalizare și energie electrică. Imobilul propus se va racord pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice dirijarea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau la limita de proprietate conform regulilor impuse de către operatori.

Se recomandă dispunerea subterană a cablurilor de ori fel (electrice, fibră optică etc.)

Amplasamentul studiat va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajare, accesibil din spațiul public.

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

- **09.01. Parcelarea**

Se vor menține dimensiunile actuale ale amplasamentului studiat. În cazul reparcelării, dimensiunile minime obligatorii ale parcelelor vor fi de 9,00 m (lățime) x 12,00 m (adâncime) cu o suprafață minimă de 200 mp și acces la stradă.

- **09.02. Înălțimea construcțiilor**

Documentațiile urbanistice realizate impun respectarea unui regim de înălțime. Stabilirea regimului de înălțime este determinat de înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (art.31 – R.G.U.). În situații excepționale, în funcție de destinație și zonă, construcțiile pot avea înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adaptate să fie justificate din punct de vedere urbanistic și funcțional.



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023

Regimul de înălțime propus este **P+2** cu **H_{max} atic =12.00m** (măsurat de cota terenului sistematizat).

• 09.03. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și al caracterului zonei. Construcțiile care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

Finisajele exterioare vor fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, de o manieră limitativă pentru a determina o imagine urbană unitară. Culorile finisajelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor stridente la elementele construcției. Acoperirea clădirilor va fi plată sau cu pante mai mici de 20°.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

• 10.01. Parcaje

Asigurarea necesarului de parcaje conform normativelor în vigoare este obligatorie. Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996) Anexa 5, impune:

- Construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu 1 loc de parcare raportat la 200 mp suprafață desfășurată construită, pentru complexe comerciale de până la 400mp.
- Construcțiile de locuințe vor fi prevăzute cu 1 loc de parcare / apartament.
- Construcțiile administrative (birouri) vor fi prevăzute cu 1 loc de parcare raportat la 80mp utili.

Numărul total de locuri de parcare asigurate va fi de 14, din care 6 locuri de parcare vor fi prevăzute și cu stații de încărcare electrică cu scopul încurajării achiziționării unor astfel de vehicule și cu scopul de a reduce emisiile de carbon. Cele 2 locuri de parcare poziționate în spatele imobilului propus vor fi dedicate apartamentului situat la etajul 2, în timp ce parcajele situate în apropierea străzii principale vor deservi spațiului comercial de la parter și birourilor de la etajul 1.

Staționarea autovehiculelor se va realiza doar în interiorul amplasamentului, pe parcajele amenajate.

Parcarea autovehiculelor pe spații verzi sau trotuare este interzisă.

• 10.02. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Suprafața spațiilor verzi minimă impusă pentru a obține autorizația de construire este de 20%.

Spațiile verzi din cadrul parcelei de referință au o suprafață totală de 377.05mp ce reprezintă un procent de 26.93% din suprafața totală a sitului. În zona din spate a imobilului spațiul verde generat va fi utilizat de către proprietarii apartamentului de la etajul 2. În apropierea accesului auto principal din strada Calea Națională pe amplasament se va amenaja un spațiu verde ce va permite montarea unui panou publicitar ce va fi ușor de reperat. La etajul 1, spațiile de birouri, vor avea o zonă de spații verzi amenajate pe tronsonul de terasă necirculabilă.

• 10.03. Împrejmuire

Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim 2.00m. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și va putea fi dublat de garduri vii.

III. Zonificare funcțională

Pentru parcela de referință (S teren = 1400 mp) – **se va modifica zona funcțională existent (LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2) corespunzător noii funcțiuni propuse IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, ISc – construcții comerciale, ISps = alte prestări servicii.**

Imobilul P+2 propus cu funcțiuni mixte (spațiu comercial – parter, birouri -etaj 1, apartament – etaj 2), conform art. 7.5.4. din Regulamentul Local de Urbanism Botoșani : utilizările permise ale terenurilor și clădirilor din zona funcțional IS sunt preponderent funcțiuni IS în cazul în care sau mai multe funcțiuni combinate, din cele enumerate la 7.5.1. ocupă mai mult de 50% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri, iar restul este ocupat de funcțiunea de locuire. Din acest articol rezultă necesitatea modificării zonei funcționale.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

11. Unități și subunități funcționale

Pe amplasamentul studiat sunt prevăzute următoarele subzone funcționale:

- Subzonă destinată construcției imobilului cu funcțiune mixtă.
- Subzonă destinată accesurilor și aleilor pietonale și carosabile, inclusiv parcaje.
- Subzonă destinată spațiilor verzi.

• 11.01. Utilizări admise

- Funcțiuni compatibile și complementare: locuire, comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii.
- Parcaje aferente construcțiilor propuse.
- Infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei.

• 11.02. Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Stații de distribuție carburanți și spălătorii auto;
- Orice lucrări de terasaamente ce pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuare și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier, pe perioada de execuție a lucrărilor.

• **11.03. Zone de protecție și interdicție de construire**

➤ Nu este cazul.

V.Unități teritoriale de referință

Metoda de calcul:

a) 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 calculul suprafeței 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;

$$\text{CUT} = \text{SD/ST} = 1349.85 / 1400.00 = 0,96$$

b) 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.

$$\text{POT} = \text{SC/ST} = 485.95 / 1400.00 = 34.71 \%$$

BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	PROPUȘ		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	485.95	1349.85	34.71
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE,ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	537.00	0.00	38.36
3	SPATII VERZI	377.05	0.00	26.93
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	1400.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		34.71	%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT		0.96	
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV		2.78	

VI. Concluzii

Prin implementarea reglementărilor stabilite prin documentația P.U.Z. se vor crea premisele unei dezvoltări urbane durabile. Realizarea investiției într-un termen cât mai redus reprezintă un factor esențial în dinamizarea dezvoltării urbanistice a zonei, cu efecte pozitive a peisajului urban și implicit asupra calității vieții și a comportamentului social al locuitorilor.

Dotările propuse prin această documentație, respectiv parcățile publice în apropierea frontului stradal, dotările de interes public, spațiile destinate serviciilor și comerțului de la parter și de la etajul 1 au potențial de a se adresa atât zonei studiate cât și a întregului oraș și a zonelor limitrofe din apropierea amplasamentului studiat.

Coordonator de specialitate proiect,
Arh. TULBURE Mihai

Întocmit de către Șef proiect,
arh. ANGHELUȘ Ștefan Cristian



S.C. URBAN NORDIC STUDIO S.R.L.

Adresa: Strada Primăverii, Nr.26, Sc.A, Parter

Contact: tel. 0751387485, e-mail: cristianghelus@gmail.com

nr.ord.reg.com: J7/292/2020, cod unic de înregistrare: 42618806

Proiect nr. 11/2023