

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

**ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA EXTINDERII APARTAMENTE LA
PARTER ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES
DIN EXTERIOR**

Jud. Botoșani – Str. Primăverii, Nr.30, Parter, Ap.2 si Ap.3

NR. CADASTRALE: CAD/CF nr. 51794 – C1 – U63
CAD/CF nr. 51794 – C1 – U64

- **INIȚIATORI: Voiniciuc Dumitru Gabriel, Voiniciuc Stefanela Raluca,
Alexandru Liviu si Alexandru Stratica**
Mun. Botosani, jud. Botosani
- **PROIECTANT: S.C. General Proiect Management S.R.L.**
- **COORDONATOR URBANISM: Arh. Tulbure Mihai**

DATA ELABORĂRII: NOIEMBRIE 2024

PROIECT NR. 402/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA EXTINDERII APARTAMENTE LA PARTER ȘI
SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR

NR. CADASTRALE: CAD/CF nr. 51794 – C1 – U63
CAD/CF nr. 51794 – C1 – U64

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

- PROIECTANT GENERAL : S.C. General Proiect Management S.R.L.

- COORDONATOR URBANISTIC – Arh. Tulbure Mihai

- PROIECTAT – Arh. Stag. Botezatu Ana Silvia

- PROIECTANT REȚELE EDILITARE – Ing. Duta Alina Nicoleta

BORDEROU

-PIESE SCRISE-

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea 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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

-PIESE DESENATE-

- Planșa 1 Încadrare în zonă
- Planșa 2 Situatia existenta
- Planșa 3 Reglementări urbanistice
- Planșa 4 Circulația terenurilor
- Planșa 5 Echipare edilitară

Întocmit,

Arh. Stag. BOTEZATU ANA SILVIA

Coordonator Urbanistic,

Arh. TULBURE MIHAI

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE - studiu de oportunitate

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA EXTINDERII APARTAMENTE LA PARTER ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR

NR. CADASTRALE: CAD/CF nr. 51794 – C1 – U63

CAD/CF nr. 51794 – C1 – U64

- Inițiator: **Voiniciuc Dumitru Gabriel, Voiniciuc Stefanela Raluca, Alexandru Liviu si Alexandru Stratica**
- Proiectant general: **S.C. General Proiect Management S.R.L.**
J 07/439/2009 CUI 261314279
Str. Marchian Nr. 10, et. 5, Botosani
Tel: 0740.214.244
- Data elaborării: **Noiembrie 2024**

1.2. SCOPUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări, întocmită la solicitarea beneficiarilor, este elaborarea soluției urbanistice “în vederea extinderii apartamente la parter și schimbare destinație în sediu firmă cu acces din exterior”, în vederea obținerii aprobării Consiliului Local al Municipiului BOTOȘANI.

Obiectivele principale ale P.U.Z. și R.L.U. afferent:

- determinarea în special a utilizării terenurilor, a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală a extinderii propuse.

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, având în vedere faptul că apartamentele vizate, în suprafață de 50,37 mp și respectiv 51,41 mp utili sunt supuse unui exercițiu de extindere parțială.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistic a zonei și în propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată extinderea unor funcțiuni de locuință care vor defini amplasamentul și relațiile acestuia cu zonele învecinate.

Prin elaborarea planul urbanistic zonal se deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea fazelor de proiectare a investiției (DTAC, PTh - proiect tehnic, DE - detalii de execuție) și eliberarea autorizației de construire (AC).

În conformitate cu reglementările Documentației de Urbanism aprobată:

- Destinația UTR-ului: **UTR 40** - Subzonă Llu1 - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban – peste 10 m.

- Regim de construire: continuu (închis);
- Coeficientul de Utilizare al Terenului C.U.T.- conform PUZ ce se va elabora funcție de POT și de regimul de înălțime stabilit de studiu este:
 - **C.U.T.max= 64.83 %** respectiv
 - **P.O.T.max= 0.65 m²/Adc.**
- Regim de înălțime - conform PUZ ce se va elabora este: **Hmax. 10.00m** la streșină sau atic.
- Caracteristici volumetrice - conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare.
- Aliniament stradal, lateral și posterior - conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare: extinderile se vor realiza în aliniament, în front continuu, unitar pentru cele două apartamente și casa scării a blocului, în cuplaj cu extinderea existentă.
Aliniamentul existent se va conserva astfel:
 - **regimul de aliniere principal** este în aliniament cu extinderea existentă;
 - **regimul de aliniere lateral** este pe limita balcoanelor de la etajele superioare;
 - **regimul de aliniere posterior** – nu este cazul.
- Accese/parcaje - conform PUZ ce se va elabora cu respectarea legislației în vigoare în vederea asigurării necesarului de locuri de parcare: **accesul la spații se face din drumul Strada Primăverii , NC 65325.**
- Echipare edilitară: conform studiilor de specialitate avizate conform legii, zona dispune de următoarele rețele de utilități:
 - alimentare cu apă
 - canalizare
 - telefonie
 - salubritate
 - energie electrică
 - energie termică
 - gaze naturale
 - transport urban
 - televiziune prin cablu.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Documentația a fost realizată având ca support următoarele surse 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 modificarea 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;
 - Normativ 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;
- Certificat de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI cu nr. 629 din 29.09.2024;
- Studiul geotehnic
- Ridicare topografică vizată de către OCPI Botoșani
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani, imobilele (CAD/CF nr. 51794-C1-U63 și CAD/CF nr. 51794-C1-U64) care generează PUZ , cu folosința actuală de apartamente în bloc de locuințe colective și patrimoniul municipiului Botoșani pentru amenajare extindere, acces, trepte, podest, rampă, sunt situate în intravilan și încadrate în **UTR nr. 40 (Curcubeului)**, în subzona **Llu1**.

Pentru UTR 40, prin PUG aprobat sunt reglementate următoarele funcționalități:

- Funcțiune dominantă: Llu1
- Funcțiuni complementare admise: IS, LMu1, LMu2, Llu2, A, Pp, CCr, CCp.
- Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCr, CCp, CCf, S.

Amplasamentul studiat se găsește într-o zonă urbană care în ultimii ani parcurge un proces dinamic de dezvoltare urbanistică, reconversie funcțională și modernizare a fondului construit existent.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Spațiul luat în considerare pentru analiză este situat în intravilanul Municipiului Botoșani, în partea de sud-vest a acestuia, pe str. Primăverii, la nr. 30.

Imobilul propus pentru construirea obiectivului de investiție și a amenajărilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajări pietonale, este identificat după cum urmează:

- Imobil studiat: CAD/CF 51794-C1-U63 și CAD/CF 51794-C1-U64;
- Suprafață teren: 79,50 mp;
- Folosința: apartamente în bloc de locuințe colective;
- Vecinătăți: NE ~ 8,20 m strada Primăverii;
SE ~ 1,50 m stradă de acces la zona de parcare;
SV ~ 1,50 m stradă secundară;
NV ~ imobil proprietate private a persoanelor fizice/juridice, identificat prin CAD/CF 51794-C2;
- Regimul special impus:
 - Interdicție temporară de construcție până la întocmire și aprobare PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al municipiului Botoșani;

- Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

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, evidențiază o panta 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 roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

2.4. CIRCULAȚIA

Imobilul care generează PUZ beneficiază de acces la strada PRIMĂVERII – cale de circulație publică a municipiului Botoșani, cu următoarele caracteristici:

Profil transversal, în zona adiacentă imobilului studiat, de 27,00 m, alcătuit din:

- carosabil 14,00 m (două benzi de circulație, câte una pe sens, mărginite de locuri de parcare orientate în spic);
- spații verzi 2,00 m pe fiecare parte a străzii (perdea vegetală de protecție – arbori și arbuști);
- trotuare laterale de 2,80 m lățime;
- spații verzi 2,00 m până la limita de proprietate.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Imobilul care generează PUZ, aflat pe strada Primăverii nr.30, identificat prin nr. cadastrale 51794 – C1 – U63 respectiv 51794 – C1 – U64, au folosința actuală “Apartamente în bloc de locuințe colective și patrimoniul municipiului Botoșani pentru amenajare exindere, acces, trepte, podest, rampă și proprietăți private”.

Bilanțul teritorial al imobilului studiat, cu indicatori urbanistici aferenți, în situația existentă este următorul:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SUPRAFAȚĂ CONSTRUCȚII	0.00 m ²	0.00 %
SUPRAFAȚĂ TROTUARE SI TREPTE	0.00 m ²	0.00 %
SUPRAFAȚĂ RAMPĂ	0.00 m ²	0.00 %
SUPRAFAȚĂ TERASĂ ACCES	0.00 m ²	0.00 %
SPAȚIU VERDE	79.50 m ²	100.00 %
TOTAL SUPRAFEȚE TEREN	79.50 m ²	100.00 %
P.O.T.	0.00 %	
C.U.T.	0.00 m ² /Adc	

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ – situația existentă

- Alimentare cu apă și canalizare
 - imobilul beneficiază de instalații de alimentare cu apă și canalizare.
 - în profilul transversal al str. PRIMĂVERII există rețele edilitare de distribuție apă potabilă, canalizare menajeră.
- Alimentare cu energie electrică
 - imobilul beneficiază de instalații și echipamente de alimentare cu energie electrică.
 - în profilul transversal al str. PRIMĂVERII există rețele edilitare de distribuție energie electrică.
- Alimentare cu gaze naturale
 - imobilul beneficiază de instalații de alimentare cu gaze naturale.
 - în profilul transversal al str. PRIMĂVERII există rețele edilitare de distribuție gaze naturale.
- Alimentarea cu energie termică
 - imobilul are asigurată energia termică prin centrale termice proprii pe bază de combustibil – gaz metan, cu randament de 90%, cu ardere completă și emisie de noxe scăzută, alimentate din rețeaua de gaze naturale existentă.
- Telefonizare, televiziune prin cablu
 - amplasamentul beneficiază de instalații de telecomunicații și se găsește în zona de deservire a operatorilor de transmisie date și telefonie cu rețele fixe și mobile.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat nu prezintă accidente naturale sau antropice. Zona 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 BENEFICIARULUI

Inițiatorul 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 eficiență și competitivitate.

Proiectul își propune să genereze efecte pozitive în economia locală, oferind locuri de muncă și în același timp să funcționeze după principii 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. BOTOȘANI

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani, imobilele (CAD/CF nr. 51794-C1-U63 și CAD/CF nr. 51794-C1-U64) care generează PUZ , cu folosința actuală de apartamente în bloc de locuințe colective și patrimonial municipiului Botoșani pentru amenajare extindere, acces, trepte, podest, rampă, sunt situate în intravilan și încadrate în **UTR nr. 40 (Curcubeului)**, în subzona **Llu1**.

Pentru UTR 40, prin PUG aprobat sunt reglementate următoarele funcționalități:

- Funcțiune dominantă: Llu1
- Funcțiuni complementare admise: IS, LMu1, LMu2, Llu2, A, Pp, CCr, CCp.
- Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCr, CCp, CCf, S.

Amplasamentul studiat se găsește într-o zonă urbană care în ultimii ani parcurge un process dinamic de dezvoltare urbanistică, reconversie funcțională și modernizare a fondului construit existent.

Soluția urbanistică adoptată în cadrul studiului urbanistic se corelează cu prevederile PUG și RLU aprobat pentru municipiul BOTOȘANI, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată este amplasată în teritoriul intravilan al municipiului BOTOȘANI, pe str. PRIMĂVERII nr. 30.

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 în proporție cât mai ridicată.

- **RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

Ținând cont de poziția construcției popuse pe teren, se va asigura în consecință un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu este cazul.

- **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.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru a asigura acces facil la incinta imobilului, soluția adoptată prevede următoarea soluționare a căilor de acces:

- Menținerea profilului stradal al str. Primăverii – cale de circulație publică a municipiului Botoșani, cu următoarele caracteristici în zona studiată:
Profil transversal, în zona adiacentă imobilului studiat, de 27,00 m, alcătuit din:
 - carosabil 14,00 m (două benzi de circulație, câte una pe sens, mărginite de locuri de parcare orientate în spic);
 - spații verzi 2,00 m pe fiecare parte a străzii (perdea vegetală de protecție – arbori și arbuști);
 - trotuare laterale de 2,80 m lățime;
 - spații verzi 0,60 m până la noua limită de proprietate.
- Realizarea racordărilor de la trotuarele existente la zona pietonală propusă, ce precede accesul în incinta spațiilor publice propuse.
- Se vor folosi materiale durabile pentru infrastructură.
- Trotuarele, treptele, rampă și terasa de acces vor fi dimensionate corespunzător, având o lățime minimă de 1,20 m (terasa de acces), 1,20 m rampa pentru persoanele cu dizabilități și 3,10 m trotuarul propus.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarii lucrării presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal “în vederea extinderii apartamente la parter și schimbare destinație în sediu firmă cu acces din exterior”, adăpostind spații cu funcțiuni publice.

Pentru extinderile propuse prin prezenta documentație, se are în vedere respectarea distanțelor reglementate pentru amplasarea zonelor pietonale de acces și construcția balcoanelor, atât față de calea de acces aflată în partea de est, față de traseele rețelelor edilitare din vecinătatea imobilului cât și față de limitele către proprietățile și construcțiile învecinate.

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

- respectarea cu strictețe a regimului juridic existent al terenului;
- asigurarea condițiilor de dobândire a dreptului de folosință pentru terenul în suprafață de 79,50 m², proprietate a municipiului Botoșani;
- asigurarea condițiilor optime de construibilitate în concordanță cu topografia terenului de amplasament;
 - amplasarea construcției propuse astfel încât principalele funcțiuni să poată beneficia de deschidere spre cadrul urban cu orientare favorabilă;
- respectarea indicatorilor urbanistici maximali propuși pentru amplasament: POT_{max} = 64.83 %;
- amenajarea zonei de acces dimensionată corespunzător exigențelor de asigurare a

siguranței circulației în zonă și a unor circuite care să asigure accesul spre imobil (pietonal).

- se va ține cont de potențialul economic al zonei.

În urma intervenției, bilanțul teritorial propus are următorii parametri:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

SUPRAFAȚĂ EXINDERE AP.2	23.25 m ²	29.25 %
SUPRAFAȚĂ EXINDERE AP.3	28.29 m ²	35.58 %
SUPRAFAȚĂ TROTUARE SI TREPTE	12.60 m ²	15.85 %
SUPRAFAȚĂ RAMPĂ	5.04 m ²	6.34 %
SUPRAFAȚĂ TERASĂ ACCES	10.32 m ²	12.98 %
SPAȚIU VERDE	0.00 m ²	0.00 %
TOTAL SUPRAFETE TEREN	79.50 m ²	100.00 %
P.O.T.	64.83 %	
C.U.T.	0.65 m ² /Adc	

Prin dobândirea dreptului de folosință pentru terenul în suprafață de 79.50 m², proprietate a municipiului Botosani, indicatorii urbanistici sunt :

$$P.O.T. = 64.83\% (29.25\% + 35.58\%)$$

$$C.U.T. = 0,65 \text{ m}^2/\text{Adc}.$$

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.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE – propusă

Se propune păstrarea utilităților, racordurile la rețelele edilitare fiind astfel:

- Alimentare cu apă și canalizare

- imobilul beneficiază de instalații de alimentare cu apă și canalizare.
- în profilul transversal al str. PRIMĂVERII există rețele edilitare de distribuție apă potabilă, canalizare menajeră.
 - Alimentare cu energie electrică
- imobilul beneficiază de instalații și echipamente de alimentare cu energie electrică.
- în profilul transversal al str. PRIMĂVERII există rețele edilitare de distribuție energie electrică.
 - Alimentare cu gaze naturale
- imobilul beneficiază de instalații de alimentare cu gaze naturale.
- în profilul transversal al str. PRIMĂVERII există rețele edilitare de distribuție gaze naturale.
 - Alimentarea cu energie termică
- imobilul are asigurată energia termică prin centrale termice proprii pe bază de combustibil – gaz metan, cu randament de 90%, cu ardere completă și emisie de noxe scăzută, alimentate din rețeaua de gaze naturale existentă.
 - Telefonizare, televiziune prin cablu
- amplasamentul beneficiază de instalații de telecomunicații și se găsește în zona de deservire a operatorilor de transmisie date și telefonie cu rețele fixe și mobile.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

- Protecția calității apelor
Proiectul nu implică evacuarea apelor uzate sau epurate în emisar natural. În zona studiată nu sunt surse de poluare a apelor deoarece clădirile sunt bransate 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 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.
- 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.
- 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.

- 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 periculoare

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

3.7. 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.

Realizarea obiectivului de investitie: EXTINDERE APARTAMENTE LA PARTER ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR, cu finanțare, execuție și administrare asigurată exclusiv din surse proprii, nu implică modificări ale regimului juridic existent al suprafețelor de teren studiate.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal " EXTINDERE APARTAMENTE LA PARTER ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR", BOTOSANI, str. PRIMĂVERII nr. 30 , s-a făcut în concordanță cu cerințele din Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOȘANI cu nr. 629 din 27.09.2024, în condițiile prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, a ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul

documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, a “Hotărârii pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism”, adică HGR 525-96, precum și a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Pentru terenul studiat în intravilanul municipiului BOTOȘANI, în suprafață totală de 79,50 m², se propune concesionarea suprafețelor de teren proprietate privată a municipiului Botoșani, în administrarea consiliului local astfel:

- 51,54 m² (2,8x18,40 m²) necesari pentru extinderea celor doua apartamente.
- 12,60 m² (2x6,30 m²) pentru realizarea accesurilor (trotuare și trepte) - se vor realiza lucrări de amenajare a terenului pe zona dintre trotuarul ce mărginește strada principală și apartamentele beneficiarilor.
- 5,04 m² (2x2,52 m²) necesari amenajării rampelor de acces pentru persoanele cu dizabilități.
- 10,32 m² (2x5,16m²) terasă de acces propriu-zis.

Costul lucrărilor de construire ori de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitori, precum și pentru organizarea accesurilor, va fi suportat de către aceștia.

Întocmit,
Arh. Tulbure Mihai

COORDONATOR URBANISTIC,
Arh. Tulbure Mihai

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) - "EXTINDERE APARTAMENTE LA PARTER ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR" în 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.

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

PUZ are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură 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, servitutile 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 - instituții 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 "ÎN VEDEREA EXTINDERII APARTAMENTE LA PARTER ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR" cu funcționalitatea de instituții și servicii de interes general și funcțiuni complementare, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentații.

PUZ nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiție. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, iar investițiile vor fi înscrise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabilește obiectivele, acțiunile, proprietățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau următoarele acte normative și legislative :

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protecția mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 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 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administrației publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică - HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- 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;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de Urbanism, aferent « PUZ – ÎN VEDEREA EXTINDERII APARTAMENTE LA PARTER ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SEDIU FIRMĂ CU ACCES DIN EXTERIOR», în intravilanul municipiului BOTOȘANI se aplică pe teritoriul delimitat ca zonă studiată în planul de Reglementari Urbanistice (planșa PUZ 02), ce face parte integrantă din prezentul regulament, suprafața de teren de 79,50 m², delimitat astfel:

- NE ~ 8,20 m strada Primăverii;
- SE ~ 1,50 m stradă de acces la zona de parcare;
- SV ~ 1,50 m stradă secundară;
- NV ~ imobil proprietate private a persoanelor fizice/juridice, identificat prin CAD/CF 51794-C2;

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. 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.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Botoșani, imobilele (CAD/CF nr. 51794-C1-U63 și CAD/CF nr. 51794-C1-U64) care generează PUZ , cu folosința actuală de apartamente în bloc de locuințe colective și patrimonial municipiului Botoșani pentru amenajare extindere, acces, trepte, podest, rampă, sunt situate în intravilan și încadrate în **UTR nr. 40 (Curcubeului)**, în subzona **Llu1**.

Pentru UTR 40, prin PUG aprobat sunt reglementate următoarele funcționalități:

- Funcțiune dominantă: Llu1
- Funcțiuni complementare admise: IS, LMu1, LMu2, Llu2, A, Pp, CCr, CCp.
- Funcțiuni interzise: LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCr, CCp, CCF, S.

Amplasamentul studiat se găsește într-o zonă urbană care în ultimii ani parcurge un proces dinamic de dezvoltare urbanistică, reconversie funcțională și modernizare a fondului construit existent.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor existente) se poate face numai cu acordul notarial al acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind autorizarea lucrărilor de construire.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr.3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3.1. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea enexecutării construcțiilor de extindere se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia peretelui, a apartamentului, etc.);
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmarește fronturile construite ale clădirilor;

Se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.);
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.);

ACCESURI PIETONALE

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

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- Utilizarea parcelei
Suprafața de teren supusa studiului poate fi folosită exclusiv pentru extindere apartamente parter și creare acces din exterior.

Amenajările admise sunt strict cele necesare asigurării bunei funcționări a unităților din clădirea principală (apartamentele convertite în spații publice) și anume:

- Extindere balcoane
- Trotuare și trepte
- rampa
- Terasă acces

- Regimul de înălțime al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

- Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescripțiile vor urmări:

- Armonizarea construcțiilor noi ce cele învecinate (finisaje, ritmări plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.);
- Îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne;
- Racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public;

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcajele:

Se vor utiliza spațiile destinate parcării din imediata vecinătate a blocului de locuințe.

Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Imprejmuirile:

Nu este cazul.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

La nivelul unităților și subunităților funcționale, aria funcțiunilor se notează astfel:

L - Zona pentru locuințe

IS - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici

A / I - Zona pentru unități agricole / industriale, depozitare

P - Zona de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție

GC - Zona gospodărie comunală și cimitire

TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară

CC - Zona pentru căi de comunicație

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au propus a se realiza următoarele tipuri de unități funcționale:

L - Zona predominant rezidențială locuire de tip permanent sau sezonier, comerț, servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc, pensiuni, agentii de turism, parcaje la sol, spații libere pietonale, spații plantate, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Întocmit,
Arh. Tulbure Mihai

COORDONATOR URBANISTIC,
Arh. Tulbure Mihai