



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - "CONSTRUIRE CASĂ PARTER"**.

Beneficiar: [REDACTED]

Amplasament: **Județul Botoșani, Municipiul Botoșani, strada DRUMUL TĂTARILOR nr. 63H, CF/CAD 64787,**

Proiectant general: **MA-DA PROIECT S.R.L., persoană juridică română, reprezentată prin arh. Dana GHIGA în calitate de șef proiect, cu sediul în Botoșani, Pietonal Transilvaniei nr. 4, mezanin, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/330/2002, cod unic de înregistrare 14977731.**

Număr proiect: **353.U./2022**

Faza de proiectare: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada Drumul Tătarilor nr. 63H, CF nr. 64787, Nr. Cad. 64787, în vederea construirii unei case parter.

Obiectivul principal al P.U.Z. și R.L.U. aferent este modificarea zonei funcționale existente LMre1 corespunzător noii funcțiuni propuse LM – zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2 (până la 10,00m), LMu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, conform prevederilor art. 7.3.1. din R.L.U.B.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 57 – INTRARE ȘTEFĂNEȘTI (art. 8.57. RLUMB).**

• **Tipuri de subzone funcționale în UTR57: IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, Llu2, I1, A, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TAG, TA;**

*** IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

*** LMu1-zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

*** LMu2 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

*** Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban

*** I1 – zonă de unități industriale, depozite și transport, cu subzone exclusiv unități industriale, depozite și transport

*** A – zonă de unități agricole și sere

*** Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

*** Pcs – complexe sportive

*** GC+TE – zonă de gospodărie comunală, cimitire și echipamente tehnico edilitare

*** Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

*** TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi)

*** TA – zonă cu râuri, lacuri naturale sau artificiale, bălți naturale

• **Funcțiunea dominantă în UTR57: LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)**

• **Funcțiuni complementare admise în UTR57: IS, LMu2, LMre1, LMre2, Llu2, I1, A, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TAG (în zonele inundabile), TA;**

*** IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general

*** LMu2 -zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), subzonă predominant rezidențială

*** Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m), subzonă funcțională exclusiv rezidențială locuințe și funcțiuni complementare de tip urban

*** I1 – zonă de unități industriale, depozite și transport, cu subzone exclusiv unități industriale, depozite și transport

*** A – zonă de unități agricole și sere

*** Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

*** Pcs – complexe sportive

*** GC+TE – zonă de gospodărie comunală, cimitire și echipamente tehnico edilitare

*** Ccr – zonă pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

*** TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi)



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

**proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787
CONSTRUIRE CASĂ PARTER**

*** TA – zonă cu râuri, lacuri naturale sau artificale, bălți naturale

• **Funcțiuni interzise în UTR57:** LMrf1, LMrf2, I2, A, CCf, S, TAG (cu excepția zonelor de la 8.57.3)

*** LMrf1 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

*** LMrf2 - zonă rezidențială cu clădiri P,P+1, P+2(până la 10,00 m), clădiri de tip rural, fără echipare edilitară de tip urban, predominant rezidențială

*** I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională LMu sau IS

*** A – zonă de unități agricole și sere

*** CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente

*** S – zonă cu destinație specială

*** TAG – zonă cu terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii și livezi)

Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt următoarele:

- determinarea condițiilor de construibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală pentru construcția propusă;

- determinarea lucrărilor de construcții și amenajare ale terenului necesare în vederea funcționării clădirii destinate locuirii;

- determinarea condițiilor tehnice, a documentațiilor, documentelor, avizelor și acordurilor necesare în vederea emiterii autorizației de construire și în final a construirii obiectivului.

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- TEMA PROGRAM STABILITĂ DE CĂTRE INVESTITOR
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE
- VIZITE ÎN TEREN

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ:

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;

Regulament Local de Urbanism al Municipiului Botoșani;

Ridicarea topografică a zonei, întocmită în sistem STEREO 70, vizat OCPI;

Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2012, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 189 din 12 februarie 2013;
- Prevederile Codului Civil - capitolul III, secțiunea 1 – limite legale.
- Ordinul MMP nr. 135 / 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018 Legea nr.458 / 2002 privind calitatea apei potabile (modificată și republicată 2012)
- Legea nr.137 / 1995 Legea Protecției Mediului, modificată și completată prin Legea nr.265/2006 și Legea nr. 226/2013

- Legea nr. 292 / 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor, modificata si completata prin Legea nr. 310/2004 si OUG 3/2010
- Ordinul M.A.P.M. nr.462/1993 privind normele metodologice pentru determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare;
- Ordinul M.A.P.M. nr.592/2002 privind aprobarea normativului de stabilire a valorilor limita si de prag a unor poluanti in aerul inconjurator;
- Ordinul 95 / 2005 Privind stabilirea criteriilor de acceptare a deseurilor la depozitare Lista Nationala de deseuri acceptate in fiecare clasa de depozit deseuri
- Legea nr. 211 / 2011 republicare Privind regimul deseurilor; H G 856/2002 actualizata Privind evidenta gestiunii deseurilor si aprobarea listei deseuri inclusiv deseuri periculoase
- Ordinul M.A.P.P.M. nr.756 / 1997 actualizata pentru aprobarea reglementarilor privind evaluarea poluarii mediului;
- H.G. 352/2005 privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retele de canalizare ale localitatilor si in statiile de epurare;
- OUG 57/2007 Privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice
- HG 1284/2007 actualizata Privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a rețelei Natura 2000
- STAS 12574/1987 Aerul din zonele protejate. Conditii de calitate ;
- STAS 10009/1988 Acustica in constructii-limite admisibile ale nivelului de zgomot.

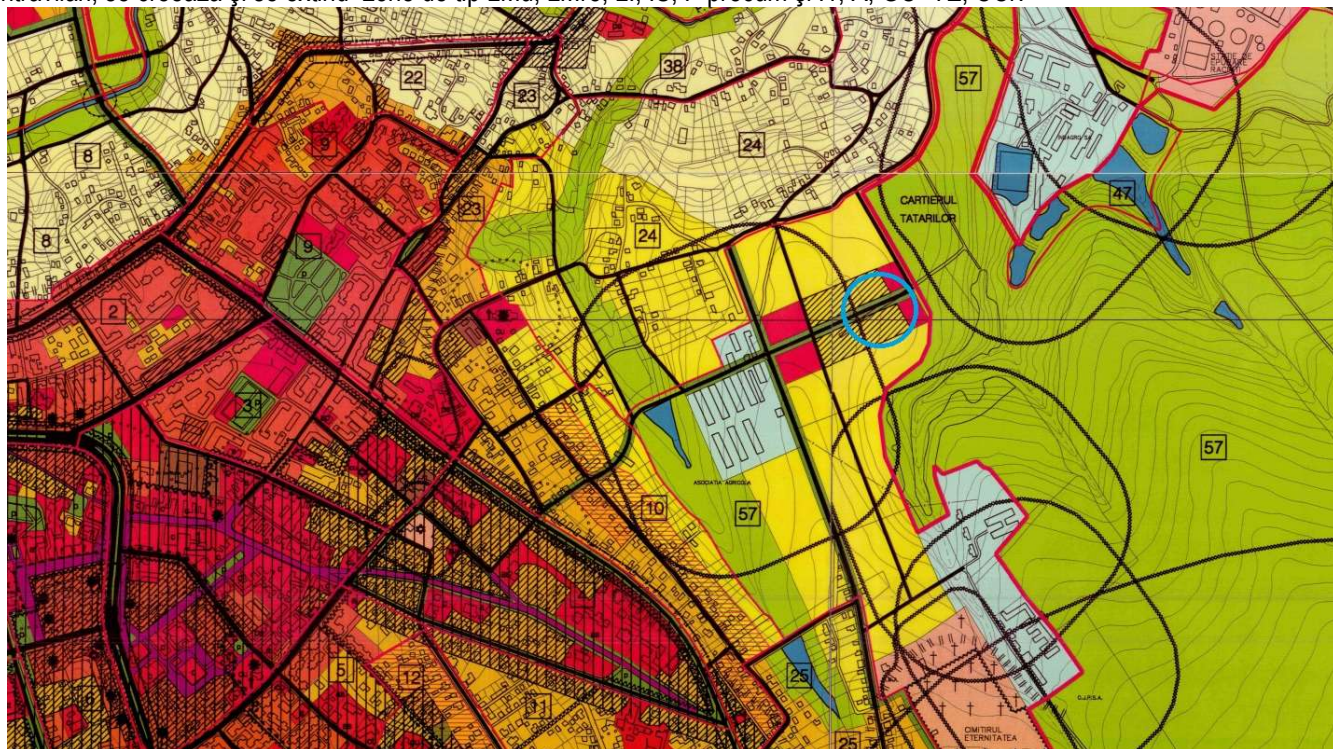
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, art. 8.57 RLUMB, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 57 – INTRARE ȘTEFĂNEȘTI.**

UTR NR. 57 (INTRAREA ȘTEFĂNEȘTI) este situat parțial în intravilan, Față de situația existentă în 1998, se restructurează, incluzând noile cartiere Tătarilor și Rediu, 95,6 ha din extravilan (în majoritatea ACTUALE TAG, TAC) sunt introduse în intravilan; se creează și se extind zone de tip LMu, LMre, LI, IS, P precum și I1, A, GC+TE, CCr.



Pe aceeași stradă a mai fost realizată o documentație de urbanism - PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru Drumul Tătarilor nr. 63 (nr. cad. 64785) aprobată prin HCL nr. 353/28.10.2019 - stabilindu-se pentru parcela respectivă un P.O.T – 34%, un C.U.T. DE 0,60 și un profil stradal de 6,00 m.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787
CONSTRUIRE CASĂ PARTER

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 57(INTRAREA ȘTEFĂNEȘTI).

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 64787, respectiv CAD nr. 64787 - Botoșani.

Terenul în suprafață din acte de 938,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil, a fost dobândit prin Contract de vânzare autenticat cu nr. 1748 din 20.06.2018.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- posterior (Nord-Est) – proprietate privată, teren neintabulat;
- în dreapta (Sud-Est) – proprietate privată, NR.CAD/CF57836;
- în stânga (Nord -Vest)– proprietate privată NR.CAD/CF68249;
- în față (Sud -Vest)– cale de acces CF 64788 și proprietate privată NR.CAD/CF64786

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică

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

Municipiul Botosani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași. Orasul Botosani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podisul Sucevei – sectorul seii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulita), și cu altitudini minime -150 metri- în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botosani.

Caracterizarea reliefului

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botosani prezintă un aspect larg valurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lasând impresia că provin dintr-o suprafață unică tăiată în rauri.

Județului Botoșani prezintă o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărțite de văi largi consecvente, care se diferențiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde și altitudinile sunt mai mari depășind 400m în NV și 500m în SV, 100-150m în cea mai mare parte a județului, cu excepția părții centrale Cozancea, cu o energie mai accentuată (150-175m), și a unei zone cuprinsă între Dorohoi, Botoșani și Cristești, cu energie de relief sub 100m, evidențiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

Orientarea și înclinarea generală a reliefului de la NV spre SE reflectă o altă caracteristică și anume structura monoclină: dealurile sunt de obicei asimetrice, cu versanți mai abrupti spre N și NV (relief de cuestas) și cu coline domoale spre S și SE. Acest relief de cuestas evidențiază povârnișuri în panta abruptă către nord (respectiv NV), de exemplu:Coasta Ibăneștilor povârniță spre valea Prutului de la hotarul de nord al țării, Coasta Jijiei dintre Corlăteni și Dângeni, Coasta Sitnei la sud de Sulița-Hlipiceni. Reversul cuestas este alcătuit din planuri prelungi în panta lină spre S,SE: cuestasle sunt bine înșorite, ca și podurile largi ale culmilor care conferă terenurilor însușiri favorabile pentru cultura plantelor.

Văile care brăzdează Câmpia Jijiei Superioare, pe direcția generală NV-SE, sunt puternic adâncite (60-100m), prezentând șesuri aluviale și 3-4 nivele de terase.

O altă caracteristică a reliefului este imprimată de cuvertura formațiunilor loessoide care acoperă culmile dealurilor joase din bazinul Jijiei și al Bașeului până la Prut, prezentând deosebiri față de cele din sudul țării. Aceasta cuvertură a fost definită ca fiind alcătuită din luturi loessoide dezvoltate prin procese diagenetice.

Caracteristic este relieful cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii netede ca niște platouri și cu energie de relief redusă (60-70m), ceea ce imprimă de altfel acest aspect de câmpie. Altitudinea scăzută în raport cu unitățile de relief limitrofe care o domină cu 100-300m, fac din Câmpia Moldovei o unitate depresionară denumită adesea Depresiunea Jijia-Bahlui; dar densitatea fragmentării (0,7-1,1km) se apropie de valorile specifice unei câmpii proriu-zise, în schimb, energia medie de relief menționată anterior (100-150m) depășește valorile de câmpie.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787
CONSTRUIRE CASĂ PARTER

De asemenea, rețeaua hidrografică cu orientare preponderentă consecventă (NNV-SSE), dă naștere unei fragmentări tipic colinare, motiv pentru care Câmpia Moldovei mai este cunoscută și sub numele de Câmpia colinara a Jijiei, având o suprafață de 8000km, adică $\frac{3}{4}$ din teritoriul județului Botoșani.

Totuși numele de Câmpia Jijiei sau Depresiunea Jijiei este justificat de faptul că mare parte din acest teritoriu este drenat de Jijia și de afluenții săi, iar o treime din suprafață este drenată de Bașeu și de alte râuri mai mici, tributare Prutului.

Subunități de relief principale ale Câmpiei Moldovei din cuprinsul județului Botoșani , pe lângă luncile și văile Prutului, Siretului, Jijiei și Sitnei, sunt:

Depresiunea Botoșani-Dorohoi reprezintă partea cea mai joasă a câmpiei, care se desfășoară pe 10-15km lungime, rar depășind 200m altitudine, cu cea mai redusă energie medie de relief (30-40m), prezentând astfel cele mai caracteristici aspecte de câmpie. Sub aspect genetic este o subunitate tectono-erozivă.

Dealurile Copălău-Cozancea-Guranda ocupă cea mai mare întindere din Câmpia Moldovei de la sud de Sulița pe valea Sitnei până la valea Jijiei pe care o depășește în dealul Guranda. Aceasta este o zonă puțin mai înaltă cu altitudinea maximă în dealul Cozancea (265m), cu o energie de relief dublă față de zona precedentă (60-70m), cu interfluvii dezvoltate și versanți cu pante accentuate.

Câmpia Bașeului, la est de Depresiunea Botoșani-Dorohoi și la nord de Dealurile Cozancei, se caracterizează prin altitudini mari (269m în dealul Bodron, în apropiere de Coțușca), deși ca relief prezintă culmi netede care contribuie la aspectul de câmpie.

Câmpia Jijia-Miletin, la sud de Dealurile Cozancei, continuă spre sud în județul Iași cu altitudini sub 200m, dar spre Prut se înalță ușor prezentând un relief mai proeminent cu văi adâncite.

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

- **Clima**

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

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

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

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

Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

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.

- **Condiții geotehnice**

Amplasamentul unde se propune investiția, nu este supus pericolului inundațiilor.

În contextual actual terenul nu ridică probleme de stabilitate. Stabilitatea terenului urmează a fi conservată printr-o serie de măsuri ce se impun ca urmare a preconizatelor intervenții privind amenajarea și realizarea de noi construcții.

La proiectarea și realizarea lucrărilor pe zona analizată sunt obligatorii următoarele măsuri:

- Sistematizarea verticală corespunzătoare a zonei, se va asigura colectarea și scurgerea apelor din precipitații de pe aria acesteia, eliminând posibilitatea infiltrării apelor din versant.
- Se vor elimina zonele de contrapantă care acumulează ape din versant.
- Practicarea de săpături pentru fundații de extindere redusă, urmată imediat de punerea în opera a betoanelor și realizarea umpluturilor.
- Se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, care ar permite deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității stratului de fundare.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

- Pentru reducerea infiltrațiilor de apă din precipitații și diminuarea efectelor acestora se vor planta arbori pe zonele neocupate de construcții
- Se interzice realizarea de excavații necontrolate în versant cu efecte imprevizibile asupra stabilității acestuia. Orice intervenție asupra versantului (excavații, încărcări) se va face numai sub controlul specialiștilor în domeniu.
- La sistematizarea verticală a zonei se vor lua măsuri pentru eliminarea efectelor provocate de împingerile din amonte și pentru dirijarea apelor de suprafață.

Stratul de fundare este alcătuit dintr – un complex argilos prăfos galben vârtos.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

Ca soluție de fundare se propune fundarea directă în complexul argilos prăfos galben vârtos.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:

- Pentru adâncimea de fundare $D = 1.2 \text{ m}$ – $Ppl = 150 \text{ kPa}$
- Pentru adâncimea de fundare $D = 1.5 \text{ m}$ – $Ppl = 170 \text{ kPa}$
- Pentru adâncimea de fundare $D = 2.0 \text{ m}$ – $Ppl = 200 \text{ kPa}$

În forajele executate apa subterană nu a fost interceptată la adâncimi mai mari decât adâncimea forajului executat.

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Pentru construcțiile aferente investiției, pentru amenajare platforme, alei, trotuare, etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prăfos, galben-vârtos.

Complexul argilos nisipos se încadrează la categoria pământuri coezive, la tipul de pământ P5, cu modul de elasticitate dinamic $E_p = 70 \text{ Mpa}$ și coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,42$.

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de

$a_g = 0,20 \text{ g}$;

$T_C = 0,7 \text{ sec.}$

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

Risc geotehnic: moderat.

Categoria geotehnică: 2.

- Zonare seismică

Amplasamentul se află sub influența cutremurelor de tip moldavic, ce au epicentrul în regiunea Vrancea.

Municipiul Botoșani este situată în apropierea de fractura care trece pe lângă localitățile Ibănești-Borzești-Todireni.

Din această structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentru mai îndepărtate.

În județul Botoșani, de-a lungul timpului, au avut loc o serie de seisme locale, care nu au avut intensitate mai mare de gradul 4 (Atanasiu le numește „cutremure moldavice”).

Între 1893 – 1916 au avut loc 3 cutremure locale în județul Botoșani:

- În mai 1895 - 5h 35 min., Horodniceni, gr.3, local;
- În 28 decembrie 1898 – 1h 38 min., Dorohoi, gr.3, local;
- În 7 mai 1902 – 16h 35 min., Botoșani, gr. , local.

Seismele din nordul Moldovei, cel puțin acelea cu focarul pe linia Botoșani–Curtești, Botoșani se clasează între cutremurele care își au focarele pe linii ale Platformei Podolice.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2013, amplasamentul are valoarea de vârf a accelerației, pentru componenta orizontală a mișcării terenului, $a_g = 0,20\text{g}$ și valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7 \text{ sec.}$

- Riscuri naturale



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Zona 71 de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Zonă cu cantități de precipitații peste 100-150 mm în 24 de ore, cu arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă și a scurgerilor pe torenți;
- Zonă cu potențial mediu de producere a alunecărilor de teren și probabilitate de alunecare intermediară, majoritatea alunecărilor care apar sunt alunecări primare.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul are acces carosabil și pietonal din Drumul Tătarilor, printr – o cale de acces privată, NC/CF 64788. Calea de acces are o lungime de cca 200,00 de m, o lățime de cca 6,00 m, un loc de întoarcere de 9x12m și deservește 4 parcele.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul, în suprafață totală de **938,00** mp a fost dobândit prin Contract de vânzare autentificat cu nr. 1748 din 20.06.2018.

Terenul se află în proprietatea lui [REDACTED]

Imobilul nu este situat în zonă de protecție a unui monumentului istoric.

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare D.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie, salubritate, transport urban și rețea de televiziune prin cablu, toate existente la limita proprietății.

Pe teren există o construcție în suprafață de 35,00 de m, cu destinația de foisor.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	35,00	0,00	3,73
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	69,40	0,00	7,40
3	SPATII VERZI	833,60	0,00	88,87
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	938,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0,00	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0,00	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0,00	

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă, la nivel stradal există în exploatare sau prevăzute a fi dezvoltate rețele:

- rețea electrică;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de apă și canalizare.

Obiectivele propuse vor fi racordate la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și colectare deșeuri.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare majoră și nici în zona limitrofă.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenul studiat nu este folosit în mod judicios. Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul studiat este proprietate privată cu destinație curți construcții.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații, dacă sunt pertinente.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787
CONSTRUIRE CASĂ PARTER

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. RELIEFUL

Suprafața parcelei de referință este de 938,00 mp. Din ridicarea topografică rezultă că panta terenului urmează panta generală a terenului din zonă.

În concluzie, caracteristicile geometrice ale parcelei și relieful asigură condiții optime de utilizare.

3.1.2. CARACTERISTICI GEOTEHNICE

Din studiul geotehnic rezultă că amplasamentul nu pune probleme deosebite din punct de vedere geotehnic.

Pentru zona analizată, se propune o distribuire funcțională echilibrată, raportată la zonele existente în vecinătatea zonei studiate, atât ca densitate cât și al regimului de înălțime.

Amplasamentul unde se propune investiția, nu este supus pericolului inundațiilor.

Terenul propus pentru amplasarea construcțiilor, are stabilitatea generală și locală asigurată și se poate realiza investiția propusă.

3.1.3. CIRCULAȚIA

Nu se intervine asupra circulațiilor carosabile și pietonale din zonă.

Nu se intervine la împrejmuirea existentă (A.C. 276/27.08.2019).

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 57 – IEȘIRE ȘTEFĂNEȘTI.**

UTR NR. 57 (INTRAREA ȘTEFĂNEȘTI) este situat parțial în intravilan, Față de situația existentă în 1998, se restructurează, incluzând noile cartiere Tătarilor și Rediu, 95,6 ha din extravilan (în majoritatea ACTUALE TAG, TAC) sunt introduse în intravilan; se creează și se extind zone de tip LMu, LMre, LI, IS, P precum și I1, A, GC+TE, CCr.

Pe aceeași stradă a mai fost realizată o documentație de urbanism - PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru Drumul Tătarilor nr. 63 (nr. cad. 64785) aprobată prin HCL nr. 353/28.10.2019 - stabilindu-se pentru parcela respectivă un P.O.T – 34%, un C.U.T. DE 0,60 și un profil stradal de 6,00 m.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru a limita impactul investiției asupra cadrului natural, investitorul va implementa măsuri cu caracter de reducere a efectelor negative atât în faza de execuție a construcției cât și pe perioada activității (funcționare propriu – zisă).

În scopul protejării cadrului natural al municipiului, titularul proiectului, după finalizarea tuturor lucrărilor – execuție, construcție, activitate propriu – zisă și închidere va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Nu se intervine asupra circulațiilor carosabile și pietonale existente în zonă.

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

Obiectivul principal al P.U.Z. și R.L.U. aferent este modificarea zonei funcționale existente LMre1 corespunzător noii funcțiuni propuse LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00m), LMu1 – Subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban, conform prevederilor art. 7.3.1. din R.L.U.B.

SUBZONA EDIFICABIL

Pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcționale existente LMre1 corespunzător noilor funcțiuni propuse **LM – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (PÂNĂ LA 10,00 M) , LMu1 – SUBZONĂ EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ (LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE) CU CLĂDIRI DE TIP URBAN, CONFORM PREVEDERILOR ART. 7.3.1. DIN R.L.U.B.**

Densitatea construirii pe parcelă se exprimă prin valorile următorilor indici:

- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), exprimat în procente P.O.T. = (S.C./S.T.) x100**
- **Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), exprimat în unități CU.T. = S.D./S.T.**
- **Numărul de niveluri întregi ale clădirii (niv), exprimat în unități niv. = (S.D./S.C.) =(C.U.T./P.O.T.)x100**



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii de parcele cu locuințe sunt următoarele (conform art. 7.3.1.24..c, aliniat 1) – în subzona LMu1 - P.O.T. =35%, C.U.T. = 1,00, niv. = 3,00, h MAX la streășină 10,00 m.

- pentru clădirea de locuit propusă, amplasamentul are următoarele distanțe față de vecinătăți (independent pe lot după cum urmează):

- față de limita stradală de proprietate - minim **7,00 m**;
- față de limita laterală stânga - minim **5,00 m**;
- fata de limita laterala dreapta - minim **3,00 m**;
- fata de limita posterioara - minim **2,00 m**.

- pentru construcția de locuit sunt avuți în vedere următorii indicatori:

- regim de înălțime parter – Hmax la streășină este de 4,30 m, Hmax la coamă este de 5,66 m,

- accesuri în clădire:

- acces pietonal și carosabil existente din calea de acces;

- SC cca = 210,00 mp

- SDCcca = 210,00 mp

- funcționalități propuse:

- parter – cameră de zi, dormitoare și dependințe (vestibul, bucatărie, băi, cameră tehnică, dressing);
- categoria de importanță - D
- clasa de importanță a construcției – IV
- grad de rezistență la foc - II

- sistem constructiv propus:

- Sistemul de fundare adoptat este alcătuit din fundații izolate rigide. Pentru conlucrarea fundațiilor izolate, acestea vor fi rigidizate la partea superioară cu o rețea de grinzi de echilibrare dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C20/25. Fundațiile izolate sunt proiectate din blocuri de beton simplu cu înălțimea de 50cm de clasa C12/15 și cuzineți din beton armat monolit C20/25 cu înălțimea de 50cm. Grinzile de echilibrare sunt proiectate din beton armat monolit C20/25 și se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

- Suprastructura este proiectată din cadre din beton armat monolit clasa C20/25.

- Inchiderile perimetrice se vor realiza: Sistem multistrat din zidărie și vată minerală bazaltică;

- Compartimentările interioare se vor realiza din BCA– grosime 15 cm;

- Termoizolație minim 30,00 cm la închidere acoperiș;

- Acoperișul este de tip șarpantă (într-o apă), cu câpriori și pane din lemn ecarisat de rășinoase. Pentru creșterea rezistenței la acțiunea focului și pentru protecția împotriva acțiunii distructive a agenților microbiologici, elementele din lemn se vor proteja prin imersie sau peliculizare cu substanțe ignifuge și aseptice.

- Se propun deci următoarele finisaje exterioare:

- tencuială decorativă de culoare A (alb) și placaje de piatră naturală;
- tencuială mozaicată de culoare gri pentru soclu;
- tâmplăria exterioară se va realiza din PVC, cu geam tripan;
- învelitoare tablă fâltuită RAL 7011;
- aleile de acces, terasele - pavele sau placaje ceramice de exterior.

Infrastructura

Sistemul de fundare adoptat este alcătuit dintr-o rețea de grinzi de fundare elastice dispuse după direcții ortogonale, proiectate din beton armat clasa C25/30. Grinzile de fundare se vor realiza pe un strat de egalizare în grosime de 10cm din beton simplu clasa C8/10.

Suprastructura

Este proiectată din cadre din beton armat monolit clasa C20/25.

Planșeele sunt proiectate din beton armat monolit clasa C20/25.

Închiderile exterioare și compartimentările interioare

Închiderile exterioare se vor realiza cu pereți din B.C.A. de 30 cm grosime, termoizolați la exterior cu vată minerală bazaltică de 15 cm grosime.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787
CONSTRUIRE CASĂ PARTER

Compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de BCA de 15 cm grosime.

Finisajele interioare

- pentru pardoseli + plinte
 - pardoseli calde – parchet în camerele de zi și dormitoare,
 - pardoseli reci din gresie ceramică în băi, bucătărie și cameră tehnică.
- pereți, plafoane
 - tencuieli și vopsitorii cu vopsea lavabilă;
 - în bucătării, faianță pe frontul de lucru (H=0,60 m), de la 90 de cm înălțime;
 - în băi - faianță perimetral la (H=2,10 m), iar pe restul pereților și tavanelor var lavabil;
- ușile interioare sunt din lemn furniruit/ MDF/ HDF, având tipul de feronerie specificat.

Finisajele exterioare

Pentru finisarea exterioară se propune un termosistem cu tencuială decorativă minerală - culoare alb. În anumite zone se vor folosi placaje de piatră naturală. Soclurile, de la cota trotuarului, până la cota ±0,00 se vor finisa cu tencuială mozaic din marmură naturală colorată - culoare gri.

Glafurile exterioare de la ferestre vor fi din tablă multistrat culoare alb.

Tâmplăria exterioară se va realiza din PVC, cu geam tripan.

Acoperișul și învelitoarea - Acoperișul va fi de tip șarpantă.

Instalații- Obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică.

SUBZONA CIRCULAȚII (conform art. 7.3.1.25. din RLU)

Pe fiecare parcelă este obligatorie asigurarea condițiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe parcelă – pentru locuințe minim 1 loc de parcare.

SUBZONA SPAȚII VERZI (conform art. 7.3.1.26. din RLU)

Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu caracte de agrement (spații verzi) care să însumeze minimum 10% din S.T.

INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII (LIMITE, VALORI MINIME ȘI MAXIME)

BILANT TERITORIAL							
NR. CRT	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUȘ		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	35,00	0,00	3,73	210,00	210,00	22,39
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	69,40	0,00	7,40	288,00	0,00	30,70
3	SPATII VERZI	833,60	0,00	88,87	440,00	0,00	46,91
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	938,00		100,00	938,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0,00		22,39	%	max.35%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT		0,00		0,22		max.1
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV		0,00		1,00		max.3

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI calculati conform legii 350

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient 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;

- procent 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



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

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.

În consecința, investiția propusă se încadrează în parametri recomandați.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă în strada Drumul Tătarilor, cu extinderile și bransamentele aferente;
- bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă în strada Drumul Tătarilor;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale amplasate pe platformele betonate din zonă, iar gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract de prestări servicii publice de salubritate;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă bransarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat ca dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a Municipiului Botoșani.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în suprafață de min. 10%.

3.7.1. Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui bransament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în rețeaua centralizată.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787
CONSTRUIRE CASĂ PARTER

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

3.7.2. Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performanțe de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

3.7.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului. În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (L_{eq}) în cartierele de locuit prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014 actualizat) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

- În perioada nopții, între orele 23 – 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(L(A_{eqT}))$, măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot $L(A_{eqT})$ nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

3.7.4. Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

3.7.5. Protecția solului și subsolului

Deșeurile rezultate în timpul construcției 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 zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, 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 (curățare) de o firmă specializată.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redade circuitului inițial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

3.7.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

3.7.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

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

Lucrările de amenajare ale obiectivelor se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

Amplasarea celor două imobile nu afectează însoțirea clădirilor situate în vecinătate, respectându - se alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Se respectă normativul NP 057-02, Anexa 3.4.(D)1.1. din ORDINUL NR.1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței privind durata minimă de însoțire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.).

Norma specială care reglementează în detaliu însoțirea și care primează este NP 057.2002 , care în cazul de față este respectată în totalitate atât pentru imobilele propuse cât și pentru cele învecinate.

3.7.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

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 vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- ◆ se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- ◆ se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

3.7.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare;
- nu este permisă scurgerea de lichide din recipienți în timpul manipulării (stocării) și al transportului;



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații;

- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de teren.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal-P.U.Z – pentru "CONSTRUIRE CASĂ PARTER"-în municipiul Botoșani, str. Drumul Tătarilor nr. 63H, nr. cad. 64787 s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor.

S - au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introducându-se în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu;

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.

P.U.Z.-ul propriu-zis și R.L.U. aferent investiției propuse prezintă explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. Botoșani.

Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate de 5 ani până la preluarea acestora în P.U.G. și R.L.U. BT.

Costul lucrărilor de construire, de echipare edilitară și de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor va fi suportat de către acesta, inclusiv cheltuielile ce decurg din amenajarea accesurilor la parcelă, realizate pe teren proprietatea municipiului Botoșani.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul propus se integrează natural în zonă, oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației.

Considerăm că obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural. Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani.

Amplasamentul are stabilitatea locală și generală asigurată.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apă sau inundațiilor, fiind sistematizat și canalizat.

În zona studiată ar fi oportună diversificarea și înnoirea funcțiunii rezidențiale, care să susțină programul de dezvoltare a municipiului Botoșani.

Propunerea se încadrează atât în reglementările PUG-ului cât și în cadrul construit existent.

Întocmit

arh. Dana GHIGA

Coordonator arh. urb. Roxana Iulia VĂDEANU



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic de zona (PUZ) - "CONSTRUIRE CASĂ PARTER" în BOTOȘANI, str. Drumul Tătarilor nr. 63H, 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.

În cuprinsul PUZ și RLU aferent, toți termenii tehnici și indicatorii urbanistici sunt utilizați în concordanță cu prevederile privind explicația termenilor utilizați din legislația și normativele incidente în materie, și anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Reglementarea tehnică – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR

LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

În cuprinsul PUZ și RLU se utilizează abrevierile din PUG și RLU Botoșani.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani. Puz ul va avea o valabilitate de maxim 5 ani de la aprobarea lui.

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „P.U.Z – "CONSTRUIRE CASĂ PARTER" în municipiu Botoșani, județul Botoșani, conf. Avizului prealabil de oportunitate cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea persoanelor fizice - [REDACTED]

Zona studiată este formată dint-o parcelă:

- Parcela 1 – S= 938,00 mp, inclusă în C.F. nr. 64787, respectiv CAD nr. 64787 - Botoșani.

Terenul studiat, având categoria de folosință parțial de curți construcți – suprafață 188 mp (parceta 178/10), respectiv de teren arabil - suprafață de 750,00 mp (parceta 178/10), au fost dobândit prin Contract de vânzare autenticat cu nr. 1748/20.06.2018.

Pe teren există în prezent o construcție în suprafață de 35,00 mp – foisor edificat în anul 2022 - A.C. NR. 276/27.08.2019.

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare D.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie, salubritate, transport urban și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe strada Drumul Tătarilor.

Funcțiunea dominantă va fi aceea de locuire.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - „P.U.Z – "CONSTRUIRE CASĂ PARTER" în municipiul Botoșani, județul Botoșani stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
- Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Botoșani
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. - Indicativ G.M.-010 – 2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ G.M.-007 – 2000 aprobat prin ORDIN nr.21/N din 10 aprilie 2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

- **NORMATIV** din 24 septembrie 2002 privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 EMITENT: Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței PUBLICAT ÎN: Broșură nr. 1 din 24 septembrie 2002

- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3, cu completările ulterioare.

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, reactualizată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelelor reglementate :

- Parcele – Nr.Cad./CF 64787

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de aplicare

PUZ și RLU aferent nu modifică prevederile RLUB referitor la delimitarea și structura funcțională a UTR nr. 57 așa cum sunt reglementate prin art. 8.57 din RLUB.

Prevederile PUZ și RLU aferent sunt aplicabile numai pe parcela care a generat PUZ-ul, situată în Botoșani, str. Drumul Tătarilor nr. 63H, în suprafață de 938,00 mp, înscrisă în C.F. a municipiului Botoșani nr. 64787.

Localizarea în spațiu și caracteristicile geometrice ale parcelei sunt definite prin:

- EXTRASUL DE CARTE FUNCİARĂ
- PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA BUNULUI IMOBIL

Teritoriul este delimitat astfel:

- posterior (Nord-Est) – proprietate privată, teren neintabulat;
- în dreapta (Sud-Est) – proprietate privată, NR.CAD/CF57836;
- în stânga (Nord -Vest)– proprietate privată NR.CAD/CF68249;
- în față (Sud -Vest)– cale de acces CF 64788 și proprietate privată NR.CAD/CF64786

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Mun.Botoșani.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice – zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pe teren în prezent se regăsește o construcție cu regim de înălțime parter - C1 (Sc – 35,00 mp, foisor), edificat în anul 2022 - A.C. NR. 276/27.08.2019.

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protecției mediului și nici valori ce necesită protecție.

Funcțiunea principală a zonei de amplasament, încadrat prin PUG aprobat în UTR nr 57 - "INTRAREA ȘTEFĂNEȘTI" - zonă rezidențială cu clădiri până la 10 m, cu funcțiunea dominantă LMu1 - exclusiv rezidențială cu locuințe de tip urban și funcțiuni complementare, până la 10 m înălțime.

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului în vederea prevenirii riscurilor ecologice

- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediu și sănătatea oamenilor

- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere inerte



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

- creerea unui program-cadru prin care să fie implicate inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

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

Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contact prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară – parțial sau total, de către investitor. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ.

5.1. Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivelor propuse și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

5.2. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasarea față de drumuri publice

Accesuri carosabile

- Autorizarea executării lucrărilor este permisă prin asigurarea unui acces la drum public, direct, având min. 3,00m lățime.
- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesurile pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu Calea de Acces.

Retragerea față de aliniament este de **minim 7,00 m față de limita de proprietate către calea de acces către Drumul Tătarilor.**

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

În raport cu limitele parcelei edificabilul pentru construirea de locuințe va fi amplasat astfel:

- retrageri față de limitele laterale - **min. 5,00 m față de limita din stânga / min. 3,00 m față de limita din dreapta**
- retrageri față de limita posterioară - **min. 2,00 m**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.
- distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.4. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor clădiri, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Obiectivul urmărit a fost acela de a se respecta normativul NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durată minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.) care se va corela cu alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014 și anume "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,½ ore la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

7.1. Amplasarea față de drumuri publice



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOȘANI CF/CAD 64787
CONSTRUIRE CASĂ PARTER

Accesuri carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesării mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.).

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (art. 26 din R.G.U.).

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Extinderile de rețele publice sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a Municipiului Botoșani.

8.4. Alimentarea cu apă, canal

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua existentă în zonă prin racordul de la rețelele existente în zonă.

Soluția de amenajare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zonă dar și de necesarul de apă a noii investiții.

Canalizarea obiectivului va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajeră a zonei.

Coloana de canalizare pentru evacuarea apelor uzate menajere se va racorda la rețeaua exterioară de canalizare menajeră prin intermediul unui cămin de racord.

Soluția se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zonă.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de tehnica securității muncii și protecția muncii specifice acestor categorii de lucrări.

8.5. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic va fi asigurat în sistem individual.

8.6. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

8.7. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente.

Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată.

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

9.1. Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și detalierea din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 80/N/18.XI.1996. Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei. În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

legale din Codul Civil. Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare. Pentru a fi construiabilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții: - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute); - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc. Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodării comunale, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

Înălțimea maximă admisă pentru toate construcțiilor este de 10,00 m. Înălțimea construcțiilor reprezintă diferența de nivel dintre punctul de cotă cel mai scăzut cel mai scăzut, de partea superioară a cornișei aticului sau de partea inferioară a cosoroabei sau a grinzii de bază a structurii acoperișului.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

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

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) Anexa 5:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1- 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu (art. 5.11.1).

Conform RLUB art. 7.3.25.b: pentru locuințe se va asigura 1loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit. Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul terenului studiat, pe parcajele amenajate.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției. Conform anexei 6 , art. 6.8. "Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor, respectiv conform art. 6.2. pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului."

Conform RLUB art. 7.3.26: Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu caracter de agrement care să însumeze minimum 10% din S.T.

10.3. Împrejmui



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787
CONSTRUIRE CASĂ PARTER

Împrejuririle se vor realiza cu respectarea prevederilor art. 33 din R.G.U.

Împrejuririle vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonante, agresive. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se păstrează destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: UTR 57, LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, cu clădiri P,P+1,P+2 (ÎNĂLȚIME MAXIMĂ 10m).

Pe terenul studiat se prevăd subzone funcționale și anume:

- subzonă destinată construcției de locuințe,
- subzonă acces carosabil și pietonal, parcuri.
- subzona destinată spațiilor verzi.

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Utilizări admise

- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit: comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii;
- parcaje aferente funcțiunilor propuse;
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei;

11.2. 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 vânzare a 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 terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier, pe perioada de executare a lucrărilor;

11.3. Zone de protecție și interdicție de construire

Zone de protecție

Nu este cazul.

Zone de interdicție de construire:

Nu este cazul.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) și suprafața terenului (St) pe care se amplasează construcția supusă autorizării. $POT = Sc (mp) / St (mp) \times 100$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului. $CUT = Sd (mp) / St (mp)$

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII (LIMITE, VALORI MINIME ȘI MAXIME)

BILANT TERITORIAL							
NR. CRT	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPUS		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	35,00	0,00	3,73	210,00	210,00	22,39



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 353.U./2022 – PLAN URBANISTIC ZONAL - DRUMUL TĂTARILOR NR. 63H, BOTOSANI CF/CAD 64787

CONSTRUIRE CASĂ PARTER

2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	69,40	0,00	7,40	288,00	0,00	30,70
3	SPATII VERZI	833,60	0,00	88,87	440,00	0,00	46,91
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	938,00		100,00	938,00		100,00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0,00		22,39	%	max.35%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN - CUT		0,00		0,22		max.1
	NUMAR NIVELURI - NR.NIV		0,00		1,00		max.3

VALORI MAXIMALE - POT = 35% CUT = 1, nr. niv. 3

Conform prevederilor din PUG al mun. Botoșani, Art.8.57, Al.1, se creează sau extind zone de tip LMu, LMre, LI, IS, P precum și I1, A, GC+TE, CCr.

În consecință, investiția propusă se încadrează în parametri recomandați.

V. CONCLUZII - măsuri în continuare

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit
arh. Dana GHIGA

Coordonator
arh. urb. Roxana Iulia VĂDEANU