

PROIECT 470/ 2024

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

FAZA:

ELABORARE PUZ SI RLU
LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE
Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani
P.U.Z.

ELABORARE PUZ SI RLU - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

BENEFICIAR: PALAGHIA VASILE

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani

PROIECTANT GENERAL: SC ARHIDESIGN CENTER SRL

COORDONATOR URBANISM: Arh. Mihai Tulbure

Proiect nr. 470/2024 FAZA PUZ

Martie 2024

PROIECT 470/ 2024

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

FAZA:

ELABORARE PUZ SI RLU
LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE
Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani
P.U.Z.

LISTA DE RESPONSABILITATI SI SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL: S.C. ArhiDesign Center S.R.L.

Sef Proiect: arh. Haralamb Constantin

Arhitectura: arh. Haralamb Constantin

Urbanism: arh. Tulbure Mihai

Edilitare: ing. Filip Vasile

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

I. PIESE SCRISE

Foaie de garda
Colectiv de elaborare
Borderoul general al P.U.Z.

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Scopul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

2. Baza legală a elaborării: se vor enumera documentele care au stat la baza RLU (acte normative, studii etc).

3. Domeniul de aplicare: Unitățile Teritoriale de Referință (UTR)

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

FAZA:

II. PIESE DESENATE

Nr.crt.	COD	PLANSA	SCARA
1	A.01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1 : 2000
2	A.02	SITUATIA EXISTENTA	1 : 500
3	A.03	REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 500
4	A.04	CIRCULATIA TERENURILOR	1 : 500
5	A.05	REGLEMENTARI EDILITARE	1 : 500

PROIECTANT GENERAL
SC ARHIDESIGN CENTER SRL

Sef proiect,
arh. Haralamb Constantin

Urbanist,
arh. Tulbure Mihai

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL:

„LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE”

- Titular

PALAGHIA VASILE

- Beneficiar

UAT MUNICIPIUL BOTOȘANI

- Proiectant general & urbanism

SC ARHIDESIGN CENTER SRL

Șef proiect - arh. Haralamb Constantin

Proiectat - arh. Haralamb Constantin

Coordonator Urbanism: - arh. Tulbure Mihai

- Subproiectanti, colaboratori

Instalații

Ing. Filip Vasile

- Data elaborării

IANUARIE 2024

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Botoșani, , Jud. Botoșani, Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454 în, vederea realizării obiectivului: “**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**”.

Investiția analizată s-a considerat necesară și oportună pentru ca propune reglementarea zonei funcționale de tip LMu1 - subzonă exclusiv rezidențială, cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare) stabilite prin PUG Botoșani, prin organizarea coerentă a teritoriului studiat în scopul asigurării infrastructurii necesare unei bune funcționări a acestui tip de funcțiune.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de construibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementarilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în intravilanul municipiului Botoșani, jud. Botoșani, Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454. teren arabil, UTR 62 – COSTESTI, LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban conform P.U.G. Botoșani

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI STUDII DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z. + R.L.U.

Sursele de documentare ce se vor utiliza vor fi:

- prevederile P.U.G. + R.L.U aprobate cu Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria municipiului Botoșani cu nr. 738 / 19.12.2023
- planuri cadastrale actualizate;
- planul topografic reactualizat, care furnizează informații privitoare la:
 - suprafața terenului, forma în plan, panta și dimensiunile parcelelor;
 - tipologia și dispunerea terenului în zonă;
 - evidențierea fondului construit existent, cu relațiile și intercondiționările realizate în timp;
 - poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;
 - situația juridică a terenurilor limitrofe.
- avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- studiul geotehnic, care furnizează informații privitoare la:
 - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic;
 - caracteristici geotehnice: stratificația terenului, adâncimea apei subterane, parametri seismici, adâncimea de îngheț, asigurarea stabilității și inundabilitatea, accidente teren,
 - condiții de fundare, soluții constructive recomandate.
- studiul pedologic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată s-a dezvoltat mult în ultimii ani pe terenurile învecinate, dezvoltându-se construcțiile de locuințe unifamiliale. Pe terenul studiat s-au

făcut lucrări de agricultură.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Botoșani, județul Botoșani.

Tipuri de subzone funcționale - LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.

Amplasamentul alocat de beneficiarul obiectivului este situat nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 62 - COSTESTI, identificat prin CF/NC 61454 conform Extras Carte Funciara aferent imobil studiat – 7911mp din măsurători (8000mp din acte) cu acces din Aleea Dumitru Furtună nemodernizată, din pământ și cu dimensiuni variabile de aproximativ 4,00m fiind proprietate a municipiului Botoșani identificată prin CF/NC56687, domeniul public în curs de definire și modernizare.

Terenul studiat pentru întocmire P.U.Z. este proprietate privată PALAGHIA VASILE.

Suprafața terenului alocat este de 7911mp din măsurători (8000mp din acte), forma terenului este dreptunghiulară, cu laturile lungi de cca.244,41 m iar cele scurte de cca. 33,007 m

Terenul prezintă pe trei laturi cai de circulație și are următoarele vecinătăți:

- pe latura de SUD - EST – Aleea Dumitru Furtună CF/NC56687 – drum public
- pe latura de NORD - EST - proprietate privată CF/NC61146 – drum privat ce asigură accesul la parcelele CF/NC53080, CF/NC61185, CF/NC59193, CF/NC61167 și CF/NC59194

- pe latura de SUD -VEST – proprietăți private CF/NC56495, CF/NC60520, CF/NC60521, CF/NC64120 și CF/NC64119

- pe latura de NORD-VEST – cale de acces, drum neintabulat aflat în vecinătatea limitei de intravilan a municipiului Botoșani

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

S-a evidențiat în analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă slab construită.

Tipuri de subzone funcționale - LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban.

Terenul care se studiază nu este momentan construit, iar vegetația este spontană. În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului. La momentul actual terenul studiat este folosit în mod judicios, datorat faptului că nu mai există activitate.

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE**

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani

FAZA:

P.U.Z.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat este delimitat pe latura de SUD-EST de Aleea Dumitru Furtună nemodernizată, din pământ și cu dimensiuni variabile de aproximativ 4,00m fiind proprietate a municipiului Botoșani identificat prin CF/NC56687, domeniul public în curs de definire și modernizare. pentru care s-a proiectat un acces rutier în incintă prin intermediul unui drum colector.

Accesul rutier de intrare/iesire se va realiza din Aleea Dumitru Furtună prin intermediul unui drum colector propus. Profilul stradal propus va deservi parcelarea pe două părți, va fi format din partea carosabilă bidirecțională cu lățimea de 7.00 m și trotuare pe ambele părți de 1,50m, conform Relementări Urbanistice – planșa A03.

Declivitatea proiectată accesului în sens longitudinal va fi de 2% spre marginea părții carosabile a drumului colector propus.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesul rutier asigură preluarea fluxurilor propuse.

Traficul atras de obiectivul studiat se ridică la maxim 26 autoturisme/zi.

Accesul auto, cât și cel pietonal la amplasamentul studiat, se realizează din Aleea Dumitru Furtună din partea de SUD-EST a terenului cu legătura la str. Doboșari

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale să fie dirijate prin canale și rigole de scurgere la rețeaua publică a municipiului.

Circulațiile de incintă, platformele și trotuarele vor fi din pavele autoblocante de beton iar suprafața carosabilă va fi încadrată cu borduri mari din beton.

2.5. OCUPAREA ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Botoșani, respectiv pe Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC 61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani, în partea nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 62 - COSTESTI. Față de situația existentă (1998), își păstrează caracteristicile funcționale principale. Se permite un regim de construire mai intens, prin reducerea parțială a zonelor de tip TAG în favoarea zonelor de tip LM.

- parcela nr. Cad 61454, nr.C.F. 61454 în suprafață de 7.911 mp(8000mp din acte);

NR. CAD	SUPRAFAȚA	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ
61454	7911 mp	Teren arabil
TOTAL	8000 mp (suprafața totală conform acte)	

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ

NR. CAD	CONSTRUCȚII	S_{CD}
parcela Nr. cad 61454		0 mp
7911 mp	TOTAL S_{CD}	0,00 mp

- **S teren = 7911 mp**
- **Sc existent = 0,00 mp**
- **POT existent = 0.00%**
- **CUT existent = 0.00**

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE**

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani

FAZA:

P.U.Z.

Terenul prezintă pe trei laturi, cai de circulație și are următoarele vecinătăți:

- pe latura de SUD - EST – Aleea Dumitru Furtună CF/NC56687 – drum public
- pe latura de NORD - EST - proprietate privată CF/NC61146 – drum privat ce asigură accesul la parcelele CF/NC53080, CF/NC61185, CF/NC59193, CF/NC61167 și CF/NC59194
- pe latura de SUD -VEST – proprietăți private CF/NC56495, CF/NC60520, CF/NC60521, CF/NC64120 și CF/NC64119
- pe latura de NORD-VEST – cale de acces, drum neintabulat aflat în vecinătatea limitei de intravilan a municipiului Botoșani

Regimul juridic al terenurilor este specificat în planșa A.05 – Circulația Terenurilor și cuprinde – terenuri private ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri aparținând domeniului public.

Folosință actuală: categorie de folosință – teren cu destinație agricolă;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată are acces carosabil și pietonal din Aleea Dumitru Furtună nemodernizată, din pământ și cu dimensiuni variabile de aproximativ 4,00m fiind proprietate a municipiului Botoșani identificat prin CF/NC56687, domeniul public în curs de definire și modernizare..

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinătatea amplasamentului studiat sunt identificate următoarele :

- rețele distribuție energie electrică – adiacent amplasamentului studiat;
- rețele alimentare cu apă potabilă - la cca 50m, pe domeniul public aferent Aleii Dumitru Furtună - CF/NC56687 ;
- rețele canalizare menajeră - la cca 300m, pe domeniul public aferent Aleii Dumitru Furtună - CF/NC56687 ;
- rețele alimentare cu gaze naturale - adiacent CF/NC53080, în vecinătatea amplasamentului studiat;
- servicii de salubritate;

Alimentarea cu apă, canalizarea și evacuarea deșeurilor vor fi asigurate prin grija beneficiarului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

S-a evidențiat în analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție – efectuarea studiului geotehnic pe parcelă. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă slab construită, evidențind astfel necesitatea obținerii informațiilor asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

Terenul care se studiază nu este momentan construit, vegetația din zonă este spontană.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului.

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

În momentul de față, municipiul Botoșani, este într-o continuă dezvoltare, Primăria jucând un rol important în acest sens, în vederea dezvoltării zonelor rezidențiale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

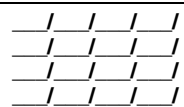
Investitia se va realiza in baza studiilor topografice efectuate de SC GEOARP NORD EST SRL și studiu geotehnic realizat de S.C. DRINCON SRL.

Ridicarea topografică cu avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și studiu geotehnic verificat Af figurează la anexe.

Concluziile studiului geotehnic

1.1. Parametrii caracteristici ai terenului de fundare

Stabilirea parametrilor geotehnici caracteristici se realizează în concordanță cu conceptul stărilor limită și cu principiile cuprinse în standardul european SR EN 1997, partea 1 și partea 2, respectiv normativul **NP 122: 2010**.

Cota strat m	Stratificație	Descriere litologica	Cota proba	PROBE FIZICE					
				γw	γd	w	n	e	s
				g/c mc	g/c mc	%	%	-	%
1.50		Argila prafoasa macroporica, galbena, plastic vartoasa	1.50	1.62	1.28	22.58	50.25	0.98	0.58

Sapaturile pentru fundatii – masuri tehnice menite sa asigure comportarea normala a infrastructurii constructiilor

Sapaturile adanci mai mari de 3.0m se vor incadra în NP 120 – 2014. In acest sens se va realiza proiect de specialitate de proiectare geotehnica – continut cadrul cf. NP120 – 2014.

In cazul sapaturilor adanci mai mari de 6.0m se va avea în vedere expertizarea amplasamentului la cerinta tehnica Af.

Toate lucrarile de sprijinire se vor instrumenta inclinometric si se vor monitoriza pe baza unui proiect de urmarire a comportarii în timp de tip UCT – special, respectiv proiect de monitorizare geotehnica (inclinometric, topografic și piezometric). Actiunea de monitorizare va fi încredintata firmelor de profil care sunt atestate de **ISC – Autorizatie Laborator Incercări in Constructii, profil GTF – Investigatii si incercări geotehnice. Supraveghere geotehnica in situ prin aparatura. Inclinometre, conform SR EN ISO 18674-3.**

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

Lungimea si natura sistemul de sprijinire vor fi stabilite si calculate în etapele ulterioare de proiectare.

Evaluarea capacitatii portante

Portanta stratului de fundare, cu respectarea adancimilor minime mentionate mai sus, fara masuri de imbunatatire a calitatii pamantului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se considera, pentru:

- calculul terenului la starea limită de deformatii (pentru incarcari de calcul din gruparea fundamentală în condiții de umiditate naturala) stabilita conform STAS 3300/2-85 si Normativ NP125/2010 - **Ppl**;

Calculul terenului la starea limita de capacitate portanta (pentru incarcari de calcul din gruparea speciala în conditii de umiditate naturala) stabilita conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Pcrt**;

cota de fundare (m)	latime fundatie (m)	Ppl (kPa)	Pcr (kPa)
-1.50	1.00	170	190
-2.00	1.00	190	210

In situatia altor adancimi de fundare si a altor dimensiuni ale fundatiilor, valorile vor fi rerecalculate conform STAS 3300/2-85.

Recomandari constructive si de sistematizare a terenului

- in cazul cand la sistematizarea verticala a amplasamentului vor rezulta diferente de nivel care nu pot fi preluate prin taluzare, acestea vor fi sprijinite prin sisteme de sprijin din beton armat.

- la proiectarea, executia si exploatarea constructiilor se vor respecta prescriptiile normativului **NP 125/2010**.

Potențialul și avantajele zonei:

- Realizarea unor programe de regenerare urbană prin refuncționalizarea zonei cu specific de industrie raportat la cerințele de dezvoltare actuală;
- Dezvoltare urbana coerentă;
- Investițiile realizate nu vor influenta calitatea factorilor de mediu.

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE**

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani

FAZA:

P.U.Z.

- Realizarea utilitatilor edilitare pe amplasamentul investiției propuse, prin racord la rețelele existente în zonă.
- Existența rețelelor edilitare.

Prioritățile de acțiune:

- se propune realizarea unui acces carosabil în partea de SUD-EST a terenului din Aleea Dumitru Furtună, domeniul public în curs de definiere și modernizare;
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate.

Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ

DOCUMENTE ANEXE	EMITENT	NR. / DATA
<i>Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura</i>		
Alimentare cu energie electrică	Delgaz Grid	
Aviz telefonizare	Orange Romania	
<i>Alte avize/acorduri privind</i>		
Aviz Oportunitate	Primaria mun. Botoșani	
Aviz securitate la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și Aviz securitate la incendiu pentru amplasare în interiorul parcelei	ISU Botosani	
Aviz poliția rutieră	IPJ Botoșani	
Aviz Comisia de sistematizare a circulației	Primaria mun. Botoșani	
<i>Alte avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora</i>		
<i>Studii de specialitate</i>		
Ridicare topografică cu viza OCPI	SC GEOARP NORD EST SRL	
Studiu geotehnic		
Aviz CTATU	Mun Botosani	
Plan Urbanistic Zonal intocmit conform "Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadru al PUZ" indicativ GM – 010-2000, cu avizele/acordurile si autorizatiile stabilite in avizul de oportunitate	SC ARHIDESIGN SRL	

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ-ul se desprind următoarele concluzii:

- se va ține seama de recomandările studiului geotehnic;
- se vor respecta distanțele de protecție față de rețelele existente conform avizelor anexate la prezența documentație.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea lotizării terenului proprietate privată pentru “construire locuințe unifamiliale”, amplasamentul studiat fiind în Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani.

Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Botoșani, Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 62 - COSTESTI, identificat prin CF/NC 61454 conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 7911mp din măsurători (8000mp din acte).

Teren având categoria de folosință arabil, parcela se află în intravilan: UTR 62 - COSTESTI – LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban conform P.U.G. Botoșani.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Pentru toate construcțiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

Studiile geotehnice și de stabilitate realizate în zonă au evidențiat următoarele aspecte generale:

- clima: macroclimat temperat continental, subzona silvostepă și stepă, cu accente specifice de climat umed și răcoros;
- adâncime apă subterană 5.80 m, fără epuizment;
- adâncime max de îngheț: 0,90 -1,10 m;
- valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure $a_g = 0,15g$
- perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7s$

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIE

CIRCULATIA CAROSABILA

Accesul rutier de intrare/iesire se va realiza din Aleea Dumitru Furtună prin intermediul unui drum colector propus. Profilul stradal propus va deservi parcelarea pe două părți, va fi format din partea carosabilă bidirecțională cu lățimea de 7.00 m și trotuare pe ambele părți de 1,50m, conform Relementări Urbanistice – planșa A03.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcția pe care o îndeplinește, accesul rutier asigură preluarea fluxurilor propuse.

Declivitatea proiectată accesului în sens longitudinal va fi de 2% spre marginea părții carosabile a drumului colector propus.

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE**

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani

FAZA:

P.U.Z.

Traficul atras de obiectivul studiat se ridica la maxim 26 autoturisme/zi.

Accesul auto, cât și cel pietonal la amplasamentul studiat, se realizează din Aleea Dumitru Furtună din partea de SUD-EST a terenului cu legatura la str. Doboșari

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi, astfel încât apele pluviale să fie dirijate prin canale și rigole de scurgere la rețeaua publică a municipiului.

Circulațiile de incintă, platformele și trotuarele vor fi din pavele autoblocante de beton iar suprafața carosabilă va fi încadrată cu borduri mari din beton.

**3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ
TERITORIAL, INDICI URBANISTICI****3.5.1 Localizarea obiectivului analizat**

P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme.

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea realizării obiectivului “LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE”, amplasamentul studiat fiind in intravilanul Mun. Botoșani, Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 62 - COSTESTI, identificat prin CF/NC 61454 conform Extras Carte funciara aferent imobil studiat – 7911mp din măsurători (8000mp din acte).

Terenul prezinta pe trei laturi cai de circulație auto si are următoarele vecinătăți:

- pe latura de NORD- VEST – CALE DE ACCES – drum neintabulat
- pe latura de NORD- EST – proprietati private persoane fizice / juridice CF/NC 61146 – drum privat
- pe latura de SUD – EST – Aleea Dumitru Furtuna CF/NC 56687 - drum public
- pe latura de SUD- VEST – proprietati private persoane fizice / juridice CF/NC 64119, CF/NC 64120, CF/NC 60521, CF/NC 60520, CF/NC 56495, CF/NC 56494,

Accesul auto și pietonal către loturile propuse se realizează din Aleea Dumitru Furtuna CF/NC 56687 - drum public.

3.5.2 Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea realizării obiectivului “LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE”, amplasamentul studiat fiind in intravilanul Mun. Botoșani, Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46.

Prin certificatul de urbanism se solicita elaborarea unui PUZ, datorită necesității reglementării parcelării propuse în concordanță cu prevederile PUG și RLU Botoșani aprobate pentru subzona LMu1 - exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare).

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

fost următoarele:

- profilele transversale ale străzilor la care se aliniază parcelele propuse și asigurarea vizibilității

- regimul de înălțime al construcțiilor (existente și propuse)
- distanțe adecvate, de bună vecinătate față de vecinătăți
- zone de protecție a rețelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compoziționale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin “limita zonei de construire” (limita edificabilului) indică limita maximă admisibilă de construire pe toate direcțiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situațiile rezultate concret la construire.

Regimul de înălțime propus, pentru subzona LMu1 - exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), este maxim P+2E, cu H max. cornișă / atic de 10,00m.

Limita zonei de construire (edificabilul) pentru loturile destinate construirii de locuințe unifamiliale, au următoarele retrageri față de limitele parcelelor definite:

- 6,0m de la aliniamentul propus,
- 0,60m față de limitele laterale, cu respectarea prevederilor Codului Civil,
- 2,00m față de limita posterioară,

În consecință, se înaintează spre aprobare un PUZ, precedat documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate, în vederea reglementării noilor prevederi, cu următoarele propuneri urbanistice:

- funcțiuni complementare admise conform art 7.3.1.3 din RLU aferent PUG după cum urmează:
 - pe parcele distincte sunt: **LI**, **IS** (cu excepția ISsp), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp**, **GC+TE** (necesare folosințelor din subzonă), **CCp**
 - pe aceeași parcelă cu locuințele: **IS** (cu excepția Isi,ISsp), **I** (prestări servicii și ateliere nepoluante cu maxim 5 salariați), **GC+TE** (necesare folosințelor din subzonă).

Dimensiunile și forma terenului în plan:

- Teren cu forma rectangulară
 - latura de Sud –Est are lungimea de 33,007 m;
 - latura de Nord - Est are lungimea de 244.41 m;
 - latura de Nord-Vest are lungimea de 31.813 m;
 - latura de Sud -Vest are lungimea de 244.884 m;

Suprafața edificabilă este definită conform plansei A.03 – Reglementari Urbanistice astfel:

- la 6,00m față de aliniamentul parcelelor propuse, respectiv limita de proprietate către stradă;
- la 0,60m, față de limitele laterale ale parcelelor destinate construirii, cu respectarea Codului Civil;
- la 2,00 m față de limitele posterioare ale parcelelor destinate construirii

Amplasarea construcțiilor (clădiri) se va realiza exclusiv în interiorul zonelor edificabile stabilite pe fiecare parcelă destinată construirii.

Înălțimea maximă admisă pentru toate construcțiile este de 10,00m, măsurată la partea superioară a cornișei / aticului (grinda de bază a acoperișului), față de CTS.

Aspectul exterior al clădirilor

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvate, specifice zonelor rezidențiale. Aceste aspecte vor fi reglementate și supuse spre avizare la faza DTAC.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere, neconstruite, și care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

Împrejmuiri

Se vor realiza conform specificului zonelor rezidențiale și a reglementărilor din Certificatul de Urbanism, atât ca înălțime cât și amplasare.

Bilanț teritorial propunere (Plansa A.03)

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația construcțiilor și regimul de înălțime.

Pentru zona studiată având funcționalitatea teren propus pentru subzona exclusiv rezidențială, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pot fi:

- P.O.T max. = 35% ;
- C.U.T max. = 1.0

Reglementarea suprafeței de 7911,00 mp prin lotizarea coerentă în concordanță cu cerințele urbanistice specifice subzonei funcționale existente - LMu1 - subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, conform R.LU.B. Botoșani.

- Indicatorii ce caracterizează modul de ocupare al amplasamentului studiat:

CF/NC 61454	EXISTENT		PROPUS LMu1		PROPUS CCr	
	suprafața	procent	suprafața	procent	suprafața	procent
TEREN	7911,00	100,00%	6597,52	83,39%	1313,48	16,61%
SPAȚIU VERDE – CURȚI CONSTRUCȚII	7911,00	100,00%	3296,34	49,97%	-	-
PIETONAL și CAROSABIL	0,00	0,00%	991,76	15,03%	13131,48	16,61%

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE**

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani

FAZA:

P.U.Z.

CONSTRUCȚIE Sc	0,00	0,00%	2309.13	35,00%	-	-
CONSTRUCȚIE Scd	0,00	0,00%	6597,52	1,00	-	-
P.O.T.	0,00%		35,00%		16,61%	
C.U.T.	0,00		1,00		-	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	--		P+2E		-	

- Indicatorii ce caracterizeaza modul de parcelare al studiat amplasamentului si ocupare a parcelelor destinate construirii:

Nr. Lot	Funtiune propusa	Suprafata lot	Suprafata construita maxim admisă	Suprafata construita desfășurată maxim admisă	POT max
Lot 1	LMu1	600.00 mp	210.00 mp	600.00 mp	35%
Lot 2	LMu1	1,200.00 mp	420.00 mp	1,200.00 mp	35%
Lot 3	LMu1	535.00 mp	187.25 mp	535.00 mp	35%
Lot 4	LMu1	535.00 mp	187.25 mp	535.00 mp	35%
Lot 5	LMu1	535.00 mp	187.25 mp	535.00 mp	35%
Lot 6	LMu1	535.00 mp	187.25 mp	535.00 mp	35%
Lot 7	LMu1	535.00 mp	187.25 mp	535.00 mp	35%
Lot 8	LMu1	535.00 mp	187.25 mp	535.00 mp	35%
Lot 9	LMu1	535.00 mp	187.25 mp	535.00 mp	35%
Lot 10	LMu1	535.00 mp	187.25 mp	535.00 mp	35%
Lot 11	LMu1	517.52 mp	181.13 mp	517.52 mp	35%
Lot 12	CCr	1,313.48 mp	-	-	-

3.5.3 Construcții și arhitectură

Locuințele unifamiliale propuse vor fi realizate cu materiale moderne, cu respectarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor conform legii nr.372/2005, în timpul lucrărilor de construire menținându-se cerințele obligatorii potrivit normelor și legilor în vigoare, și vor cuprinde:

- LOCUINTE UNIFAMILIALE
- PLATFORME EUROPUBELE DESEURI – pe fiecare lot destinat construirii;
- ZONA VERDE CU PLANTATII;
- CIRCULATII AUTO ȘI PIETONALE – pentru asigurare accesului la parcelele propuse și de incină;
- GARD ÎMPREJMUIITOR.

Construcțiile, ce urmează să se edifice pe amplasamentul menționat se încadrează în categoria de importanță „D” – importanță redusă, clasa de importanță IV, conform H.G.R. 766/1997.

Propunerea de mobilare respectă distanțele legale față de limitele parcelelor propuse destinate construirii și, de asemenea, respectă distanțele de siguranță normate conform NP118/2018.

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Din punct de vedere al utilitatilor din vecinatatea amplasamentului studiat sunt identificate urmatoarele :

- retele distributie energie electrica – adiacent amplasamentului studiat;
- retele alimentare cu apa potabila - la cca 50m, pe domeniul public aferent Aleii Dumitru Furtună - CF/NC56687 ;
- retele canalizare menajera - la cca 300m, pe domeniul public aferent Aleii Dumitru Furtună - CF/NC56687 ;
- retele alimentare cu gaze naturale - adiacent CF/NC53080, în vecinatatea amplasamentului studiat;
- servicii de salubritate – contract cu firma de salubritate

Propuneri de racordări la rețelele tehnico-edilitare:

3.6.1 Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin extinderea rețelei existente la cca.50m, pe domeniul public aferent Aleii Dumitru Furtună - CF/NC56687 localizat in partea de sud-Est a terenului studiat.

Apele uzate aferente activitatii propuse provin de la locuințele propuse și apele meteorice.

Apele pluviale se vor colecta de pe platformele betonate ale parcelelor propuse și drumurile de acces printr-o rețea de canalizare pluvială propusă si vor fi evacuate, gravitacional in rigolele stradale propuse.

3.6.2 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua publică, conform soluției indicate de S.C. E-ON S.A., în proiectul faza "Studiu de soluție" ce se va întocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din rețeaua publică, se recomanda a se realiza in sistem ingropat.

NOTĂ: Proiectarea la fazele următoare și execuția instalațiilor speciale se va face de către firme specializate pe aceste tipuri de instalații și care sunt autorizate să execute aceste instalații.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sub aspect ecologic, prin exploatarea locuințelor propuse nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice.

Se va respecta Ordinul nr. 119/14.02.2014 privind normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Amenajari si dotari pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor - având în vedere specificul rezidențial propus nu este nevoie de amenajari si dotari pentru protectia împotriva zgomotului si vibratiilor

3.7.1 Protecția împotriva radiațiilor

Obiectivul de investiție prezentat spre analiză nu va avea surse radioactive.

3.7.2 Protecția solului și subsolului

Prin respectarea normelor, a tehnologiilor de execuție și a materialelor din proiect, atât în timpul execuției cât și după darea în exploatare nu vor fi surse de poluare pentru sol si subsol.

Pe durata lucrărilor nu se vor arunca, incinera, depozita pe sol și nici nu se vor îngropa deșeuri menajere (sau alte tipuri de deșeuri – anvelope uzate, filtre de ulei,

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE**

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani

FAZA:

P.U.Z.

lavete, recipiente pentru vopsele etc.); deșeurile se vor depozita separat pe categorii (hârtie; ambalaje din polietilenă, metale etc.) în recipiente sau containere destinate colectării acestora.

În timpul execuției lucrărilor de montaj solul fertil de pe culoarul de lucru va fi depozitat separat de restul pământului rezultat din săpătura, iar la încheierea lucrărilor se va recoperți pe traseu în scopul readucerii terenului la categoria de folosință inițială.

În timpul exploatării se vor lua toate măsurile astfel încât să se evite poluarea solului.

În faza de execuție a construcțiilor propuse, singurele surse potențiale de poluare a solului și subsolului sunt scurgerile accidentale de produse petroliere ale utilajelor și echipamentelor folosite. Acestea vor fi evitate prin delimitarea clară a terenului alocat organizării de șantier.

În perioada de funcționare - nu există posibilitatea poluării solului, platforma de depozitare deșeurilor fiind betonată.

Canalizarea apelor tehnologice și a apelor pluviale va fi în bună stare de funcționare, evacuarea apelor uzate se face prin evacuare în rețeaua de canalizare propusă și se extinde. Deșeurile menajere sunt colectate în europubele, pentru a fi preluate de serviciul specializat cu care beneficiarul are contract. Pe perioada de exploatare, se va asigura monitorizarea permanentă a instalațiilor interioare de canalizare, prin personal calificat și revizia lor periodică, înlocuirea pieselor degradate care pot determina scurgeri, infiltrații nedorite.

Prin proiectul propus nu vor fi afectate: populația, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul și interrelațiile dintre acești factori, în imediată apropiere a obiectivului nu există monumente ale naturii și arii protejate.

3.7.3 Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Zgomotul perceput în zonă provine de la sursele mobile (autovehicule), care tranzitează zona, nu depășește valoarea admisibilă a nivelului de zgomot echivalent pentru străzi, conf. STAS 10009-1988, de 65 dB.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor se vor depozita separat pe categorii (hârtie; ambalaje din polietilenă, metale, lavete, etc.) în recipiente sau containere destinate colectării acestora.

Deșeurile menajere vor fi transportate de societate cu profil.

Celelalte deșeurile vor fi valorificate prin predarea lor către un operator specializat pentru colectarea, reciclarea/reutilizarea lor, respectând prevederile privind regimul deșeurilor.

În timpul execuției lucrărilor rezultă deșeurile menajere și alte tipuri de deșeurile (hârtie, metale, filtre de ulei, lavete, recipiente pentru vopsele, etc.) în cantități mici, putând fi recuperate, precum și deșeurile specifice activității de construcții.

3.7.4 Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul

3.7.5 Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul

3.7.6 Justificarea încadrării proiectului

Nu este cazul.

3.7.7 Lucrări necesare organizării de șantier

La întocmirea proiectului au fost respectate prevederile care privesc proiectarea din următoarele norme de protecția muncii:

- Legea nr. 319 / 2006 *actualizată în 21 iulie 2021 prin Legea 208 din 2021*– „Legea privind securitatea și sănătatea în muncă”
- HG 1425/2006 *actualizată în 19 octombrie 2016 prin HG 767 din 2016* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor „Legii securității și sănătății în muncă” nr. 319/2006
- HG 300/02.03.2006 actualizată privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile;
- ORDIN MLPAT 9/N/15.03.1993 „Regulament privind protecția și igiena muncii în construcții” , publicat în Buletinul construcțiilor nr.5, 6, 7, 8/1993;

Organizarea execuției se va face în limita proprietății. Incinta va fi împrejmuită cu panouri metalice și va fi semnalizată corespunzător. În incinta se prevăd: baracamente, zone de depozitare materiale, toaleta ecologică, bransamente electrice și de apă, etc.

Pentru lucrul în zona acceselor carosabile vor fi instituite restricții și semnalizări rutiere, adecvate. Se vor lua măsuri pentru protecția aerului, solului și subsolului.

Toate utilajele vor fi verificate și curățate înainte de a ieși din spațiul șantierului.

Se vor lua măsuri de limitare a zgomotelor și a vibrațiilor pe perioada lucrului.

Deseurile rezultate din activitatea de construire, ambalaje și resturi vegetale sau pământ vor fi depozitate selectiv și predate firmei de salubritate care asigură evacuarea acestora în baza contractului de prestări servicii.

Se precizează că la executarea obiectivului, constructorul și beneficiarul au obligația să respecte cu strictețe pe tot timpul execuției, toate prevederile conținute atât în proiect cât și măsurile de protecția a muncii sus menționate, existente în vigoare și care vizează activitatea curentă pe șantierele de construcții montaj, în vederea înlăturării oricărui pericol de accidentare.

În timpul executării lucrărilor de construcție vor trebui respectate și aplicate legea și normele indicate mai jos:

- HG 971/2006 privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă;
- HG 1048/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de către lucrători a echipamentelor individuale de protecție la locul de muncă
- Instrucțiuni proprii de sănătate și securitate în munca ale constructorului;
- Norme de protecția muncii în activitatea de construcții montaj pe categorii de lucrări;

Funcție de situația din teren constructorul este obligat să ia toate măsurile preîntâmpinării producerii accidentelor de muncă, funcție de tehnologia aplicată și de dotarea tehnică pe care o are.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat, are în componența, terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului, în suprafața de 7911 m².

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- domeniu public;

În zonă există următoarele obiective de utilitate publică:

- Aleea Dumitru Furtună ;
- rețele distribuție energie electrică – adiacent amplasamentului studiat;
- rețele alimentare cu apă potabilă - la cca 50m, pe domeniul public aferent Aleii Dumitru Furtună - CF/NC56687 ;
- rețele canalizare menajeră - la cca 300m, pe domeniul public aferent Aleii Dumitru Furtună - CF/NC56687 ;
- rețele alimentare cu gaze naturale - adiacent CF/NC53080, în vecinătatea amplasamentului studiat;
- servicii de salubritate – contract cu firma de salubritate;

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent mun. Botoșani reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsură solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acestuia.

Sef proiect,
arh. Constantin Haralamb

Urbanism,
arh. Mihai Tulbure

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL:

„LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE”

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani

I. Dispoziții generale:

I 1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul local de urbanism este piesa de bază în aplicarea PUZ-ului, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările acestei documentații de urbanism.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z., situat în Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al unei zone din mun. Botoșani, județul Botosani.

Prezentul Regulament Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I 2. Baza legală a elaborării:

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, precum și a Ghidului de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. sta Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate. De asemenea, a fost avut în vedere „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism” - indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Reglementările cuprinse în PUG-ul orașului Dorohoi și în prescripțiile Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, pentru zona ce face obiectul acestui PUZ constituie suportul legal al elaborării.

3. Domenii de aplicare:

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona mai sus amintită, asigurând corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei, cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, fiind o fază premergătoare realizării investițiilor de pe acest amplasament.

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona;

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
PALAGHIA VASILE**

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botosani

FAZA:

P.U.Z.

- Respingerea unor solicitari de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- Alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al consiliului local al municipiului Botoșani, (instrainari, reparcelari etc.)

Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare al terenurilor si de realizare a constructiilor, terenul nu a necesitat impartirea in unitati teritoriale de referinta, pentru unitati si subunitati similare putadu-se formula acelasi prescriptii.

Pentru intreg terenul studiat au fost stabilite lucrari admise sa se realizeze si lucrari interzise.

Prezentul Regulament de Local de Urbanism nu se refera la nici un fel de constructii situate in afara zone studiate prin aceasta documentatie.

Prezentul Regulament constituie baza legală pentru obținerea autorizației de construire în zona de regulament definită în planșa A03. Teritoriul acoperit de Regulament este marcat cu linie portocalie în planșa de regulament – zona studiată.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:**II 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicand baltirea pe teren a acestora.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritatile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol- plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona nu exista situri arheologice.

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

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de municipiului Botoșaniicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

BENEFICIAR:

PALAGHIA VASILE

AMPLASAMENT:

Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, CF/NC61454, mun. Botoșani, jud. Botoșani

FAZA:

P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

Caracterul zonei:

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se află în intravilanul Mun. Botoșani, Aleea Iacob Iacobovici, nr. 46, în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, UTR 62 - COSTESTI, identificat prin CF/NC 61454 conform Extras Carte Funciara aferent imobil studiat 7911mp din măsurători (8000mp din acte).

Utilizări admise:

- funcțiuni complementare locuirii;
- comerț și prestări servicii;
- sedii de firme și companii;
- parcaje la sol;

Utilizări admise cu condiționări:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozite en-gros, depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile de pe parcelele adiacente;

- lucrările de terasament nu vor provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine, nu vor afecta amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele vecine și nu vor împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Protecții:

- închiderile exterioare vor asigura în interiorul clădirii, în condițiile unei temperaturi exterioare de -15°C, o temperatură de +20°C, consumând o cantitate de energie de maxim 50kJ. La limita parcelei, nivelul de zgomot admis exterior este de 50 dB, iar în interiorul construcției este de 30 dB. Apele uzate menajere se vor înscrie în Normativul C90/1998 și categoria III de calitate.

Condiționări generale:

- regimul de înălțime al construcțiilor va fi maxim Parter+2Etaj, cu înălțime maximă de 10.00 m la streasina/atic,

- noile obiective vor avea o structură durabilă, utilizând materiale de construcție și finisaje de bună calitate;

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- se va asigura accesul auto în interiorul parcelei pentru stingerea eventualelor incendii.

II 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**II 6.1 Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

Suprafața edificabilă este definită conform plansei A.03 – Reglementari Urbanistice astfel:

- minim 6,00m față de aliniamentul loturilor propuse destinate construirii spre NORD- EST, către calea de acces propusă (LOT 14)

II 6.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- minim 0,60m față de laturile laterale ale loturilor propuse destinate construirii cu respectarea Codului Civil,
- minim 2,00m față de laturile posterioare ale loturilor propuse destinate construirii

II 6.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile amplasate pe aceeași parcelă se vor realiza la calcan sau la o distanță de min. 3m.

II 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**II 7.1 Accese obligatorii:**

- pentru a fi construibilă parcela trebuie să aibă acces direct din calea publică, permițând accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se va asigura un acces carosabil de min. 3,5 m lățime/sens din strada de circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirii se va face în afara drumurilor publice, obiectivul având prevăzute în interiorul parcelei, spații de circulație și deservire;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, conform H.G. 525/1996 republicată, art.33 și anexa 5, minim 1 loc de parcare/ fiecare parcelă construibilă.

II 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:**II 8.1 Condiții de echipare edilitară obligatorii:**

- Reteaua de apă va trebui să fie extinsă și va fi îngropată la o adâncime de minim 1.10m, care este adâncimea de înghet din zonă. Rețeaua de distribuție, va fi realizată din PEHD Ø 110 mm, pentru a satisface și cerința de apă pentru stingerea incendiilor cu instalații de hidranți exteriori.
- Pentru colectarea apei menajere construcțiile se vor racorda rețeaua de canalizare a municipiului, existența la o distanță de cca 300m în profilul aleii Dumitru Furtună. Se propune extinderea rețelei de canalizare, în scopul asigurării evacuării apelor uzate menajere rezultate de la locuințele unifamiliale propuse.
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare.
- toate branșamentele electrice și telefonice vor fi subterane
- pentru toate branșamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de apele freactice
- deșeurile se vor depozita în containere, dispuse în spații protejate.

II 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**II 9.1 Caracteristici ale parcelelor:**

- pentru a fi construibilă, parcela va avea un front minim de 12,0 m la stradă și o suprafață minimă de 200 m²;

II 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii:**II 10.1 Condiții generale:**

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării arborii importanți având peste 4,0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15cm;

- se va asigura amenajare peisagistică adecvată a curților accesibile publicului. Terassele utilizabile și neutilizabile vor fi amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcaje și trotuare vor fi înierbate și plantate.

II 10.2 Împrejurii:

- împrejuririle spre stradă, vor fi transparente și pot fi opace spre proprietățile învecinate, cu înălțimea maximă de 2,0 m, min. 1,8 m din care soclu de cca. 0,3m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate cu gard viu.

III Zonificarea funcțională:**III 11 Unități și subunități funcționale:**

- Pentru a nu incomoda circulația curentă și a nu prejudicia calitatea construcției drumului, parcajele și căile de acces sunt amenajate în incinta studiată, calculate conform anexa nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism (H.G.525/1996), raportat la zonele funcționale propuse pe terenul de referință, parcele distincte – LMu1.

- Subzona exclusiv rezidențială

- minim 1 loc de parcare/ parcelă
- circulații de incintă
- spații verzi

III 11.1 Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT – 35 % pentru subzona funcțională LMu1 propusă,

III 11.2 Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT– 1,00 % pentru subzona funcțională LMu1S propusă,

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale / V. unități teritoriale de referință:

Prevederile de mai sus se aplică întregii zone a P.U.Z.-ului, care aparține planului urbanistic general al municipiului Botoșani.

Intocmit,
arh.Haralamb Constantin

Coordonator,
arh Tulbure Mihai