



S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 64 BTRL RON CRT 0CF1051101

Tel. mobil: +40 742 125 695, zenstudiosrl@gmail.com

1

PROIECT NR. 49 / 2022

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DIVIZĂRII IMOBILULUI CF 58473 ȘI REALIZĂRII DE CONSTRUCȚII

Aleea Nicolae Pisoski, nr. 10, municipiul Botoșani, județul Botoșani, CF 58473

FAZA DE PROIECTARE : **P.U.Z.**

BENEFICIAR :

str. Cișmea, nr. 11, municipiul Botoșani, județul Botoșani

PROIECTANT GENERAL : S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. Gura Humorului
Administrator, Arh. Tudor Victor Andries

COORDONATOR R.U.R. : Arh. Elena Chirică



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE**A. PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPĂT
BORDEROU GENERAL P.U.Z.

VOL. I MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1 Date de recunoaștere a lucrării
 - 1.2 Obiectul P.U.Z.
 - 1.3 Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1 Evoluția zonei
 - 2.2 Încadrarea în localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulația
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6 Echipare edilitară
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Opțiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale PUG
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulației
 - 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7 Protecția mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

VOL. II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

- A00 - ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU**
A01 - SITUAȚIA EXISTENTĂ
A02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE
A03 - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
A04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
A05 - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ

Întocmit,
Arh. Tudor Victor Andrieș





S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 64 BTRL RON CRT OCF1051101

Tel. mobil: +40 742 125 695, zenstudiosrl@gmail.com

1

DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investiții:

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DIVIZĂRII IMOBILULUI CF 58473 ȘI REALIZĂRII DE CONSTRUCȚII

Amplasamentul:

Aleea Nicolae Pisoski, nr. 10, municipiul Botoșani, județul Botoșani, CF 58473

Titularul investiției:

[REDACTED]

[REDACTED] ținutul Botoșani

Beneficiarul investiției:

[REDACTED]

[REDACTED] ținutul Botoșani

Elaboratorul studiului:

Proiectant general:

S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L.

J33/2129/2021; CUI 45219095

str. Ionel Pop, nr. 17, orașul Gura Humorului, județul Suceava

prin Arh. Tudor Victor Andrieș

Coordonator R.U.R.: Arh. Elena Chiriță

Inginer specialist rețele utilități: Ing V. Băncescu

Numărul și data elaborării documentației:

Proiect nr: 49/2022

Data elaborării: 06.2022

Faza documentației:

P.U.Z.



Tudor Victor Andrieș



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.1.1 Denumirea lucrării:

ÎNTOCMIRE PUZ ÎN VEDEREA DIVIZĂRII IMOBILULUI CF 58473 ȘI REALIZĂRII DE CONSTRUCȚII

Aleea Nicolae Pisoski, nr. 10, municipiul Botoșani, județul Botoșani, CF 58473

1.1.2 Beneficiar:

[REDACTAT]

str. Cișmea, nr. 11, municipiul Botoșani, județul Botoșani

1.1.3 Proiectantul general:

S.C. ZEN STUDIO AGD S.R.L. Gura Humorului

Administrator, Arh. Tudor Victor Andrieș

Coordonator R.U.R.: Arh. Elena Chirică

1.1.4 Proiect nr. 49/2022

1.2 Obiectul P.U.Z.

În baza Certificatului de urbanism nr. 239 din 07.04.2022, emis de Primăria municipiului Botoșani, cu scopul "Întocmire PUZ în vederea divizării imobilului CF 58473 și realizării de construcții", beneficiarul intenționează să divizeze imobilul cu nc 58473 în 9 parcele, din care 8 parcele pentru construire locuințe individuale și o parcelă pentru cale de acces.

Conform extras CF nr. 12233 din 03.02.2023, terenul identificat cu nc 4212/1 din CF 58473, se află pe Aleea Nicolae Pisoski, nr. 10, are suprafața de 7787 mp, (7859 mp din acte), categoria de folosință arabil și este proprietatea [REDACTAT] conform contract de vânzare-cumpărare nr. 3524 din 08/07/2004.

Documentația de urbanism se întocmește conform Avizului de oportunitate nr. 16/29.08.2022, emis de Primaria municipiului Botoșani.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- reglementarea / schimbarea funcțiunii terenului;
- utilizarea funcțională a terenului;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- înălțimi maxime admise;
- procentul de ocupare al terenului POT;
- coeficientul de utilizare al terenului CUT;

- retragerea clădirilor față de aliniament;
- organizarea circulației și a accesurilor;
- asigurarea cu utilități a zonei (extinderi de rețele, bransamente);
- spații verzi amenajate.

1.3 Surse documentare

În elaborarea P.U.Z. s-au avut în vedere și prevederile din următoarele acte normative:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 350/2001 – privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- HG 525/1996 – privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordin 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- documentația de urbanism nr. 19/1997, faza PUG, aprobată cu hotărârile Consiliului Local Botoșani nr. 180/25.11.1999 și 184/26.05.2021;
- documentația de urbanism nr. 15228/2005, faza PUZ, aprobată cu hotărârile Consiliului Local Botoșani nr. 106 și 255 din 2009;
- studii de teren.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Analiza situației existente se bazează în principal pe date existente din Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani, surse statistice, studii de specialitate, anchete, documentare pe teren, etc.

2.1 Evoluția zonei

Conform PUG, terenul se află în intravilanul localității, în UTR 62, Lmu1 – Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m) locuințe și funcțiuni complementare, zona de impozitare “D”.

În prezent, terenul este folosit în scop agricol.

Întreaga zonă prezintă o tendință de dezvoltare spre construirea de locuințe.

2.2 Încadrarea în localitate

Amplasamentul se află în vecinătatea limitei administrative dintre municipiul Botoșani și comuna Răchiți.

Coordonatele în sistemul Stereo 70 sunt: $X = 624140 \div 624247$; $Y = 697854 \div 697988$.

Vecinătăți:

- la **Nord** – limita UAT, teren liber;
- la **Est** - proprietate privată [REDACTED] (nc 63648);
- la **Sud** – Aleea Nicolae Pisoski;
- la **Vest** - proprietate privată [REDACTED] (54960).

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Conform studiului topografic întocmit de ing. Turcanu Ionuț Andrei terenul prezintă o pantă de cca. 3% pe direcția E-V, iar cota medie este 164.00 m.

Studiului geotehnic întocmit de PROIECT RPD S.R.L. evidențiază următoarea succesiune litologică, în urma efectuării unui foraj geotehnic:

- 0,00 – 0,30 m = 0,30 m: sol vegetal;
- 0,30 – 2,20 m = 1,90 m: argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă la tare, cu plasticitate mare, umedă;
- 2,20 – 6,00 m = 3,80 m: argilă prăfoasă nisipoasă cafenie, plastic vârtoasă la tare.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajul geotehnic.

Viitoarele construcții vor avea cota de fundare pe stratul de argilă prăfoasă, la o adâncime de fundare de minim 1,20 m, față de CTN, asigurându-se și adâncimea maximă de îngheț considerată pentru această regiune la 1,00-1,10 m față de CTN (conform NP 112-2014), amplasamentul încadrându-se după tipul de umiditate în tipul climatic II (conform STAS 6054-77).

● conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii:

- accelerația terenuluiag = 0,20;
- perioada de colțTc = 0,7 sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 după harta de zonare seismică MSK.

- presiunea convențională calculată conform NP 112-2014 pentru argilă prăfoasă: **Pconv = 190 kPa** (presiune convențională calculată pentru o adâncime de fundare de 1,20 m, față de CTN).

Pe latura de la nord a parcelei se găsește o barieră vegetală care are rol de fixare a solului și protecție împotriva vântului.

2.4 Circulația

Accesul pe parcelă se realizează din Aleea Nicolae Pisoski, adiacentă parcelei la sud, ce are lățimea medie de 4,30m, îmbrăcăminte din piatră spartă și stare bună.

Zona studiată nu prezintă alte tipuri de circulații (feroviare, aeriene, etc.).

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, imobilul este un teren liber de construcții, folosit în scop agricol.

În vecinătate se găsesc construcții de locuințe și anexe, cu regim mic de înălțime.

Riscuri naturale: terenul este situat în afara limitei de stabilitate a municipiului.

Principalele disfuncționalități:

- subdimensionarea drumului de acces;
- lipsa rețelelor de utilități: energie electrică și canalizare.

Bilanț teritorial existent al zonei

Nr. crt.	Specificație	mp	%
1.	Zona analizată	11818,00	152,00
2.	Parcelă proprietate, CF 58473, din care:	7787,00	100,00
3.	- construcții existente	-	-
4.	- spații verzi	-	-
5.	- suprafețe pietonale / carosabile	-	-
6.	- teren liber (arabil)	7787,00	100,00
	Total	7787,00	100,00

În cursul anului 2022, suprafața parcelei s-a redus **de la 7859 mp** (masurată), respectiv 8000 mp (din acte), **la 7787 mp** (masurată), respectiv 7859 mp (din acte) în urma unei actualizări cadastrale ce a ținut cont de pozițiile împrejmuirilor.

2.6 Echipare edilitară

Utilități existente în zonă: apă, gaze naturale, televiziune prin cablu, telefonie, salubritate, transport urban.

Extinderea rețelei de energie electrică este autorizată și se va realiza în cursul anului 2023.

2.7 Probleme de mediu

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

2.8 Opțiuni ale populației

Având în vedere faptul că în zona studiată terenurile sunt proprietate publică și privată, autoritățile locale vor avea rol de decizie și mediere a intereselor individuale și comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în zonă.

Transparența deciziilor în administrația publică prevăzută prin Legea 52/2003, facilitează accesul populației la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și eventual integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se va realiza conform procedurilor specifice de informare și consultare a publicului incluse în certificatul de urbanism și în avizul de oportunitate prealabil întocmirii documentației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentație a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultima perioadă în zonă.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform documentațiilor de urbanism aprobate, terenul este situat în UTR 62, Lmu1 – Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m) locuințe și funcțiuni complementare; funcțiunea dominantă: LMu1; funcțiuni complementare admise: IS, Lmu2, I1, I2, Pp, GC+TE, CCr, PSs; funcțiuni interzise: Lmre1, Lmre2, LMrf1, LMrf2, Llu1, Llu2, A, CCf, S; reglementări fiscale specifice: zona de impozitare "D".

- suprafața parcelă construibilă = 200 mp; dimensiuni: lățime minim 9,00 m; adâncime minim 12,00 m.
- POTmax = 35%, CUTmax = 1, regim de înălțime maxim 10 m.
- retrageri obligatorii: lateral, minim 3,00 m de la limita de proprietate.
- împrejmirile spre Aleea Nicolae Pisoski se vor retrage cu minim 5 m din axul străzii.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin reglementarea zonei se preconizează o dezvoltare coerentă și în creștere a zonei, asigurându-se un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural provin din relaționarea cu formele de relief, potențialul de amenajare a spațiilor verzi, construibilitatea și condițiile de fundare a terenului, adaptarea la condițiile de climă, etc.

În cazul terenului vizat prin prezentul P.U.Z., studiul topografic efectuat relevă panta și direcția preponderentă a acesteia, elemente care influențează atât dispunerea obiectelor de arhitectură, cât și modul și posibilitățile de amenajare a acceselor și a căilor de circulație auto și pietonale.

3.4 Modernizarea circulației

Se propune modernizarea Aleei Nicolae Pisoski: lărgire la 10,00 m (1,50 m trotuar, 7,00 m cale de rulare cu două sensuri, 1,50 m trotuar) și asfaltare.

Pe terenul proprietate a beneficiarului se va realiza o zonă de comunicație rutieră (drum) cu lățimea totală de 9,00 m (1,00 m trotuar, 7,00 m cale de rulare cu două sensuri, 1,00 m trotuar). Aceasta va rămâne în proprietatea comună a proprietarilor parcelelor pe care le deservește, fără a deveni drum public. Toate accesurile pe parcelele 1÷8 se vor realiza din acest drum.

Configurarea și dimensionarea accesurilor auto și pietonale: porți auto cu lățimea minimă de 3,50 m și porți pietonale cu lățimea de 1,00 – 1,10 m; în incintă, alei pavate cu lățimea de 5,50 m și parcare 2 locuri; împrejmuirea va fi semiopacă sau cu grad ridicat de transparentă, cu respectarea detaliilor din RLU aferent PUZ. Acestea sunt evidențiate în planșa A05 – Posibilități de mobilare urbană.

Accesul în Aleea Nicolae Pisoski se va face atât pe relația viraj la dreapta cât și pe relația viraj la stânga, iar pentru siguranța circulației se recomandă montarea indicatorul STOP. Marcajul drumului în zona de acces va fi „linie întreruptă”.

Se va asigura scurgerea apelor meteorice sau din topirea zăpezilor prin pante spre zonele înierbate.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectivul documentației P.U.Z. este divizarea imobilului cu nc 58473 în 9 parcele, din care 8 pentru construire locuințe individuale și 1 parcelă pentru cale de comunicație rutieră (drum).

Un rol important în alegerea soluției de parcelare l-a avut existența pe amplasament a unei linii electrice aeriene (LEA) de 20 kV, ce impune prevederea unui culoar de siguranță de 24 m, pe direcția NV-SE.

Dimensiunile parcelelor propuse:

Nr. parcelă	Dimensiuni	Suprafața
Parcela 1 (SE)	19,80x31,43 m	612 mp
Parcela 2	var. 20,43÷39,79x31,00 m	873 mp
Parcela 3 (NE)	16,32x61,80 m (deschiderea la stradă 17,93 m)	1074 mp
Parcela 4	17,00x50,85 m (deschiderea la stradă 12,56 m)	919 mp
Parcela 5	17,12x50,85 m (deschiderea la stradă 11,38 m)	889 mp
Parcela 6 (NV)	17,25x58,59 m (deschiderea la stradă 16,73 m)	1048 mp
Parcela 7	var. 20,58÷42,22x29,10 m	879 mp
Parcela 8 (SV)	19,95x28,96 m	565 mp
Parcela 9 (drum)	9,00x62,59 m	928 mp
TOTAL		7787 mp

Se anexează planșele în format dwg (întocmite pe suport topografic în sistemul Stereo70) pentru realizarea trasării și transpunerii în GIS a reglementărilor din documentație.

Se propun următoarele reglementări urbanistice:

- **suprafața zonei studiate în cadrul PUZ - 11818 mp;**
- **zonare funcțională – LMu1 – Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0 m) locuințe și funcțiuni complementare;**
- **amplasarea față de drumurile publice** - față de marginea drumului public **zona edificabilă** se va afla la distanța minimă de 4,00 m; împrejuririle spre Aleea Nicolae Pisoski se vor retrage cu minim 5 m din axul străzii;
- **regimul de aliniere** - la amplasarea în parcelă, pentru **zona edificabilă** se vor respecta următoarele distanțe minime:
 - 3,00 m față de limitele laterale;
 - 3,00 m față de limita posterioară.
- **regimul de înălțime**
 Regimul maxim de înălțime: **P+2E**;
 Înălțimea maximă la coamă = **+12,00 m** față de CTN;
 Înălțimea maximă la cornișă = **+10,00 m** față de CTN.

BILANȚ TERITORIAL REGLEMENTĂRI:

Destinația terenurilor	EXISTENT (neamenajat)		PROPUS (amenajat)	
	mp	%	mp	%
LMu1 – Subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0 m) locuințe și funcțiuni complementare, din care:	-	-	6859,00	88,08
- suprafață edificabilă	-	-	3269,00	41,98
- spații verzi amenajate	-	-	1775,00	22,79
- suprafață carosabile și pietonale	-	-	1815,00	23,31
Zonă căi de comunicație rutieră	-	-	928,00	11,92
Teren arabil	7787,00	100,00	-	-
Total	7787,00	100,00	7787,00	100,00

- **indicii urbanistici:**

POT maxim = **35%**

CUT maxim = **1**

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă și se va asigura prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea menajeră se va asigura în sistem individual - bazine vidanjabile de 10 mc. Acestea se vor amplasa la distanțe de siguranță sanitară, conform Ord. 119/2014 al MS.

Obiectivele se vor racorda la rețeaua de canalizare a localității o dată ce aceasta va fi extinsă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va asigura prin extinderea rețelei existente în zonă, în baza soluției tehnice și a avizului emis de Delgaz Grid S.A.

Asigurarea agentului termic

Producerea agentului termic și a apei calde se va realiza cu centrale termice murale electrice/ pe gaze naturale sau cu pompe de căldură.

Telecomunicații

Dotarea viitoarelor obiective cu servicii de telefonie fixă, internet, televiziune se va realiza prin conectarea la rețelele existente în zonă.

Gospodărie comunală

Pe fiecare parcelă, se va amenaja o platformă betonată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Ridicarea periodică și procesarea acestora se va efectua de către societatea de salubritate în baza unui contract de prestări servicii.

3.7 Protecția mediului

Prin funcțiunea propusă în zona studiată, impactul asupra mediului va avea valori minime.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Obiectivele prevăzute nu influențează fondul construit existent în zonă, ca atare nu se impun măsuri speciale pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Managementul deșeurilor se va face în mod controlat.

Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi,
etc.

În prezent, terenul nu este degradat.
Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minim 20%.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul. În zona studiată și în vecinătate nu există bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările propuse, împreună cu întreaga infrastructură și lucrările de amenajare a spațiilor verzi vor contribui substanțial la refacerea peisagistică și reabilitare urbană.

3.8 Obiective de utilitate publică

În urma analizei regimului juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al acestora, s-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri domeniul public al statului sau a unităților administrativ teritoriale;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Se intenționează a fi trecută în domeniul public suprafața de 111,00 mp (o fâșie cu lungimea de 68,55 m și lățimea variabilă de la 1,50 m la V, la 1,75 m la E), pentru a permite lărgirea aleei Nicolae Pisoski la 10,00 m.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se consideră că, în concordanță cu solicitările beneficiarului, soluția propusă oferă un maximum de eficiență privind ocuparea și exploatarea terenului, organizarea optimă a terenului și orientarea favorabilă a construcțiilor ce vor fi realizate.

Coordonat R.U.R.,
Arh. Elena Chirică



Întocmit,
Arh. T. Victor Andrieș



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z., reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., aceasta întărind și detaliind reglementările din PUZ (permisiuni și restricții), cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Prescripțiile cuprinse în RLU – permisiuni și restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

În urma avizării P.U.Z. autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru tipurile de construcții și amenajări propuse prin PUZ cu respectarea condițiilor impuse de prezentul RLU.

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

- Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Expunerea la riscuri naturale

Pentru evitarea riscurilor naturale autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor se va face cu condiția respectării indicațiilor studiilor geotehnic și hidrotehnic, a prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, a normativelor pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice privind securitatea la incendiu.

- Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea acceselor și a echipării edilitare.

În cazul de față sunt necesare:

- modernizarea Aleei Nicolae Pisoski: lărgire la 10,00 m (1,50 m trotuar, 7,00 m cale de rulare cu două sensuri, 1,50 m trotuar) și asfaltare;
- racordare la rețeaua de energie electrică existentă în zonă;
- racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă;
- canalizarea menajeră se va asigura în sistem individual - bazine vidanjabile de 10 mc.

- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Se păstrează funcțiunea zonei stabilită prin PUG.

- Procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin RLU aferent PUZ și anume:

- P.O.T max = 35%

unde procentul de ocupare a terenului P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor x 100 și suprafața terenului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), acesta fiind determinat de regimul de înălțime al clădirilor și reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului considerat:

- C.U.T max = 1.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, în conformitate cu normele sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi – inclusiv aport termic;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise – confort psihologic.

Pentru clădirile de locuit trebuie să se asigure însorirea tuturor încăperilor de locuit pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere – este limita convențională stabilită prin prezentul RLU, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor față de aliniament, acesta reprezentând limita dintre domeniul public / zona căilor de circulație și domeniul privat, adică limita spre drum.

Construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament la o distanță de minim 4,00 m.

- Amplasarea în interiorul parcelei
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele distanțe minime:

- 3,00 m față de limitele laterale;
- 3,00 m față de limita posterioară.

Construcțiile vor fi amplasate astfel ca, între ele să fie o distanță egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4,00m.

Distanța se poate reduce la 1/4 în cazul în care fațadele respective nu prezintă goluri care corespund unor activități ce necesită lumină naturală.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese la drumul public.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației acestora.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de racordare/ de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

9. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform articolului nr. 29. din Regulamentul General de Urbanism.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor

Se impune un regim de înălțime al construcțiilor autorizate de maxim P+2E, având înălțimea la coamă de maxim +12,00 m față de CTN (+10,00 m la cornișă).

- Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior, materiale de construcție utilizate, paletă coloristică depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se va urmări tratarea din punct de vedere arhitectural a fațadelor posterioare și laterale la același nivel cu fațada principală.

11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este admisă cu condiția realizării de locuri de parcare pe parcela proprietate privată, în afara domeniului public și a căii de acces.

- Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația de amenajare spații verzi pe cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

- Împrejurimi

Pentru protecția și delimitarea proprietăților, împrejurimile vor avea înălțimea care să pună în valoare fațada clădirii. Sunt recomandate materiale care să nu contrasteze cu arhitectura clădirilor.

Caracteristici arhitecturale:

- plase de gard semiopace sau cu grad ridicat de transparență și înălțimi între 1.40 – 1.80 m, față de CTA ;
- infrastructură beton simplu/ b.a. continue sau sub stâlpi + grinzi b.a. pe care se pot folosi socluri din beton sau zidărie piatră (sau similar);
- suprastructura: stâlpi din beton aparent sau pacat / metalici / din lemn cu prinderi și ancoraje piese metalice; plase de gard din lemn, plase sudate din metal, zidării placate/ finisate sau beton aparent sau placat/ finisat; capace pentru stâlpi din materiale similare celor din care sunt alcătuiți stâlpii;
- porți batante, culisante (liniare sau retractabile segmentat) pentru acces auto (automatizate/ simple) și pentru acces pietonal, cu deschidere în interiorul proprietății;
- culori vopsea lemn/ metal/ tencuieli în nuanțe grizate, exclus culori stridente, respectând RLU aprobat;
- se recomandă însoțirea împrejurimilor cu plantații de arbori/ arbuști mici/ medii la distanțe conform art. 613 Cod Civil.

Coordonat R.U.R.
Arh. Elena Chirică



Întocmit,
Arh. Andrieș T. Victor

