



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Proiect nr. 14/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CLINICĂ MEDICALĂ P+1E

BENEFICIAR: CAMPANU GEORGE

PROIECTANT: S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L.

AMPLASAMENT: Str. Primăverii, nr. 2G, mun. Botoșani

LISTA DE SEMNĂTURI:

Proiectat: arh. Florin Mrejeru

Urbanism: arh. Florin Mrejeru

Instalații: ing. Dragoș Mihăiuc



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Volumul. 1 MEMORIUL DE PREZENTARE

Cap. I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **denumirea proiectului:** CONSTRUIRE CLINICĂ MEDICALĂ P+1E
- **titularul investiției:** Câmpanu George, str. Viilor, nr.12, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **amplasament:** str. Primăverii, nr. 2G, mun. Botoșani, jud. Botoșani, NC/CF 57871.
- **proiectant:** S.C. ABS-BUILD SYSTEM S.R.L., str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
- **data elaborării:** martie 2023

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație vizează stabilirea condițiilor de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, str. Primăverii, nr. 2G, NC/CF nr. 57871, în vederea realizării obiectivului “ CONSTRUIRE CLINICĂ MEDICALĂ P+1E”.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 41, zonă de parcuri, complexe sportive, recreere - P, subzonă parcuri, grădini de cartier și scuaruri - Pp.

- Tipuri de subzone funcționale: IS, LIu1, LIu2, Pp, CCr.
- Funcțiunea dominantă: LIu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare de tip urban.
- Funcțiuni complementare admise: IS, LIu2, Pp, CCr.
- Funcțiuni interzise: LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, C Cf, S.
- Funcțiunea actuală a parcelei: LMu2 – zonă predominant rezidențială – aprobată prin HCL 207/2006 (aprobare P.U.D. locuința P+M).

Pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcționale în P.U.G din LMu2 în IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, subzona ISs – construcții de sănătate.

Proiectul propus este o investiție 100% privată și are ca scop asigurarea condițiilor de construire în vederea realizării unei clădiri cu destinația de clinica medicală, cu regim de înălțime P+1E.

Prin prezentul studiu se urmărește:

- Schimbarea funcțiunii actuale a terenului în IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, ISs – subzonă construcții de sănătate;
- Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;

- Modul de amplasare pe teren și condițiile de aliniere ale construcției;
- Trasarea și profilarea accesului propus, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 818 din 27.12.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani.

1.3. Surse de documentare și baza legală

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

- Planul Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999, prelungit prin HCL 453 din 20.12.2019
- Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.)
- Tema program stabilită de către investitor
- Planul cadastral
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic

Baza legală:

- Legea 50/1991- Privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 – Privind calitatea în construcții – republicată;
- Legea nr. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicată;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței – republicată;
- Ghid GM-007-2000 aprobat prin ORD. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ghid GM-010-2000 aprobat prin ORD. MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ord. MDRT nr. 2701/2010 – Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ord. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și Sănătatea publică privind mediul de viață al populației, actualizat cu Ord. 994/2016;



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

- NP 051/2012 – privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap;
- Alte normative din domeniul sănătății.

Cap. II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Botoșani, în partea vestică, în apropierea ieșirii din oraș spre municipiul Suceava.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General al municipiului Botoșani, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 41 – Nucului, cu funcțiunea dominantă LIu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare de tip urban). Terenurile cu care se învecinează parcela au funcțiunea IS (parcela din stânga și dreapta), iar în partea posterioară se învecinează cu o parcelă cu funcțiunea LMu1 și teren al municipiului Botoșani care are funcțiunea Pp (subzona parcuri, grădini de cartier și scuaruri).

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Botoșani, pe strada Primăverii, nr.2G, în apropierea intersecției cu strada Sucevei și este constituit dintr-o parcelă, CAD 57871, cu suprafața de 499 mp, având categoria de folosință curți construcții.

Amplasamentul este liber de construcții. Parcela se găsește în afara limitei de stabilitate a municipiului Botoșani.

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Sucevei, ce este o arteră de circulație modernizată, cu cale de rulare asfaltată, având un profil transversal de cca. 14,30 m (carosabil 4 benzi, câte două pe sens și trotuare laterale). În prezent, zona dispune de următoarele utilități: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, energie termică, telefonie, salubritate, transport urban și televiziune prin cablu.

Imobilul studiat are ca vecinătăți:

- Nord-Est – proprietatea privată CF 53075
- Sud-Est – proprietate privată Padovei Gh, proprietatea mun. Botoșani
- Nord-Vest – proprietatea municipiului Botoșani, strada Sucevei
- Sud-Vest – proprietatea municipiului Botoșani, proprietăți private.

2.3. Elemente ale cadrului natural



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

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

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botoșani prezintă un aspect larg vălurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub formă de platouri joase, toate acestea lăsând impresia că provin dintr-o suprafață unică tăiată în râuri.

Județul 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.

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 colinară a Jijiei, având o suprafață de 8000km, adică $\frac{3}{4}$ din teritoriul județului Botoșani.

Municipiul Botoșani 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 influențată și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani.

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.

Amplasamentul studiat este situat pe un platou înclinat către Sud și în condițiile geologice, geomorfologice, climatice și antropice actuale are stabilitate locală asigurată, nefiind supus inundațiilor.

Condiții specifice amplasamentului:

- Perioada de colț (P100-1/2013): $T_c = 0.7s$;
- Accelerația gravitațională (P100-1/2013): $a_g = 0.20g$;
- Zona specifică acțiunii zăpezii CR 1-1-3/2012: $S_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$;
- Zona specifică acțiunii vântului CR 1-1-4/2012: $q_b = 0,7 \text{ kN/m}^2$;
- Adâncimea de îngheț este de 1,00...1,10 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se va realiza din strada Sucevei, situată în partea N-V a terenului, fiind propus modificarea accesului carosabil pe terenul concesionat. Strada Sucevei este modernizată având un profil transversal de cca. 14,30 m (carosabil 4 benzi, câte două pe sens și trotuare laterale).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are folosința actuală de curți construcții, cu suprafața de 499 mp și este liber de construcții.

Se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- a. Proprietate de stat, domeniu public sau privat;
- b. Proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice.

DISFUNCTIONALITĂȚI

- fond construit și utilizarea terenurilor - interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare PUZ și RLU în Consiliul Local;
- circulații - accesul la parcelă nu este dimensionat corespunzător pentru investiția propusă.

PRIORITĂȚI

- realizarea unui fond construit specific investiției propuse, în conformitate cu tema de proiectare;
- amenajare de accesuri carosabile și pietonale optime pentru investiția propusă.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

Zona dispune de următoarele utilități::

- rețea electrică
- rețea de gaze naturale
- rețea de apă și canalizare
- energie termica



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

- telefonie
- salubritate.

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și se va asigura colectarea selectivă a deșeurilor asigurându-se pe parcela un punct gospodaresc. Deșeurile medicale vor fi eliminate conform legislației în vigoare: vor fi colectate separat și preluate de un operator autorizat.

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. Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile de poluarea aerului, apei sau a solului.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată cu folosința curții construcții.

În conformitate cu Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010 – Metodologia de informare și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, propunerile din prezenta documentație se vor supune consultării și numai în acord cu rezultatul acesteia se va putea trece la aprobarea P.U.Z. și R.L.U. de față.

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

Opțiunile populației vor putea fi exprimate și în cadrul perioadei de consultare, etapă care potrivit reglementărilor în vigoare este premergătoare aprobării prezentei documentații urbanistice, iar propunerile acestora vor fi analizate și integrate corespunzător în aceste documentații, dacă sunt pertinente.

Cap. III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma solicitării proprietarului imobilului studiat, se propune realizarea unei clădiri cu funcțiunea de clinică medicală, regim de înălțime P+1E, în corelare cu reglementările existente pentru zona în care este amplasată parcela – P.U.G.B. și R.L.U.B.

Realizarea investiției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a terenului și reamenajarea/înfrumusețarea zonei.

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu P.U.Z. se desprind următoarele concluzii:

- Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă că amplasamentul are o inclinație medie pe direcția E-V.
- Terenul are o formă regulată, dezvoltându-se pe adâncime și având deschidere la strada Suceava pe terenul concesionat.
- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu recomandările studiului geotehnic întocmit.

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

3.2. Prevederi P.U.G.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 41, cu funcțiunea dominantă: LIu1 – subzonă funcțională exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare de tip urban. Pentru funcțiunile complementare sunt admise: IS, LIu2, Pp, CCr. Funcțiuni interzise în UTR14: : LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu există aspecte deosebite ale cadrului natural, peisaj, relief, climă sau condiții geotehnice care să impună soluții speciale de utilizare a parcelei în scopul propus. 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, va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului și amenajarea spațiilor verzi. Se vor înlocui copacii ce vor fi tăiați în cadrul lucrărilor de realizare a proiectului.

3.4. Modernizarea circulației

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune reamenajarea accesului carosabil (acesta este dimensionat pentru funcțiunea locuința) și realizarea unui acces pietonal din strada Sucevei. Astfel, pe latura N-V a amplasamentului va fi reamenajat accesul carosabil și se va amenaja și un acces pietonal. Pentru a putea realiza aceste accese a fost concesionat și terenul dinspre strada Sucevei.

Pentru a nu incomoda circulația curentă și a nu prejudicia calitatea construcției drumului, parcajele și căile de acces sunt amenajate în incinta studiată. Pentru circulația carosabilă și pietonală din cadrul proprietății se propune adoptarea următoarei configurații:



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

1. Alee de circulație, adiacent limitei de proprietate din N-E, cu o latime de 6,00m, ce va permite accesul la parcare pentru clienti și la parcare pentru personalul medical.

2. Un acces pietonal din trotuarul de la strada Sucevei, cu latimea de 1,20 m.

Parcaje

Soluția propusă asigură platforme de parcare, realizate cu pavele înierbate, pe terenul proprietate personala pentru personalul medical – 2 locuri, iar pe terenul concesionat se vor asigura un număr de 7 locuri de parcare pentru clienți. Numărul de parcări a fost dimensionat conform anexei nr. 5 la R.G.U. aprobat cu HG 525/96 corespunzător funcțiunii propuse. Se propune amenajarea unui loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Pe terenul proprietate a investitorului, CF 57871, se propune asigurarea condițiilor de construire necesare în vederea edificării unei clădiri cu funcțiunea de clinică medicală, cu regim de înălțime de P+1E, cu suprafața construită de 234,09 mp și a asigurării utilităților necesare.

Subzona Edificabil

Pentru imobilul de referință se va schimba zona funcțională existentă, respectiv LMu2, în IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, ISs – subzonă construcții de sănătate.

Descriere funcțională

Clinica medicală este caracterizată de:

- Regim de înălțime: P+1E
- Suprafața construită propusă: 234,09 mp
- Suprafața construită desfășurată propusă: 434,72 mp
- H. maxim atic: 8,80 m de la cota ±0,00; 10,00 m de la CTS.

Retrageri minime:

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, se propune amplasarea obiectivului astfel încât să fie asigurate următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- frontal (limita de proprietate dinspre str. Sucevei): min. 3,81m
- față de limita laterală Nord: min. 2,00m
- față de limita laterală Sud: min. 2,08m
- față de limita posterioară: min. 3,00m.

Soluții constructive și de finisaj

Sistem constructiv

Infrastructura va fi de tip grinzi de fundare dispuse după direcții ortogonale, din beton armat monolit clasa C25/30. Suprastructura va fi din cadre de beton armat monolit – stâlpi, grinzi și planșee. Închiderile perimetrice se vor realiza din zidărie de cărămidă de 25 de cm grosime, compartimentările interioare se vor realiza din zidărie de cărămidă de 15 și 20 cm grosime sau din pereți de gips-carton de 10 cm.

Finisaje interioare

Pardoseli și plinte – covor PVC.

Pereți - vopsitorii lavabile, tapet PVC.

Tavane/plafoane - vopsitorie lavabilă.

Tâmplărie

Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, culoare gri antracit.

Tâmplărie interioară din PVC cu/fara geam, culoare alba.

Finisaje exterioare

Soclu va fi finisat cu tencuială granulară albă.

Fațadă va fi finisată cu tencuială granulară albă și cu tencuială granulară gri deschis.

Acoperiș

Va fi tip terasă necirculabilă.

Instalații

Obiectivul va beneficia de instalații interioare de apă, canalizare, energie electrică, încălzire. Agentul termic va fi asigurat de o centrala termica cu funcționare cu gaz natural.

Subzona Circulații

Accesuri carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza din strada Sucevei. Se propune reamenajarea accesului carosabil (acesta este dimensionat pentru funcțiunea locuință) și realizarea unui acces pietonal din strada Sucevei. Pentru a se realiza aceste accese a fost concesionat tot terenul dinspre strada Sucevei.

Alei carosabile și pietonale

Pentru circulația carosabilă și pietonală din cadrul proprietății se propune adoptarea următoarei configurații:

1. Alee de circulație, adiacent limitei de proprietate din N-E, cu o lățime de 6,00m, ce va permite accesul la parcare pentru clienți și la parcare pentru personalul medical.

2. Un acces pietonal din trotuarul de la strada Sucevei, cu lățimea de 1,20 m.

Parcaje

Soluția propusă asigură platforme de parcare pe terenul proprietate personala pentru personalul medical – 2 locuri, iar pe terenul concesionat se vor asigura un număr de 7 locuri de parcare pentru clienți. Numărul de parcări a fost dimensionat conform anexei nr. 5 la R.G.U. aprobat cu HG 525/96 corespunzător funcțiunii propuse. Se propune amenajarea unui loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Subzona Spații verzi și plantate

Amenajarea incintei/ sistematizare verticală

Având în vedere configurația terenului și soluția urbanistică propusă, pentru implementarea proiectului (amplasarea clinicii medicale, realizarea căilor de circulație și a zonelor de parcare, asigurarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice în rețeaua de ape pluviale) se impun lucrări de sistematizare pe verticală. Pământul rezultat în urma săpăturilor pentru fundații va fi folosit la umpluturi (fundații, spații verzi), iar surplusul va fi dus în zonele indicate de primărie.

În urma schimbării soluției de acces la parcela, fata de faza aviz de oportunitate, subzona spații verzi și plantate s-a modificat foarte puțin. Suprafața estimată pentru spațiile verzi și plantate este de aproximativ 136,75 mp (27,40% din suprafața terenului proprietate personala) și de 382,01 (37,45% din suprafața terenului concesionat+teren proprietate personala). Pe suprafața proprietate personala se găsesc un număr de 4 copaci dintre care se vor păstra 0 copaci, iar pe suprafața de teren concesionat se găsesc un număr de 6 copaci dintre care se vor păstra 3 copaci, aceștia fiind evidențiați în planșa de reglementări urbanistice. Se vor realiza plantări de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantări de arbuști decorativi, covoare florale și zone cu iarbă. Se vor planta un număr de 8 copaci pentru înlocuirea celor ce vor fi tăiați.

Bilanț teritorial CF 57871-teren proprietate

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren, din care:	499,00	100	499,00	100
Suprafață construită	0,00	0,00	234,09	46,92
Suprafață construită desfășurată	0,00	-	434,72	-
Suprafața căilor de circulații și a parcarilor	0,00	0,00	128,16	25,68
Suprafață spații verzi	499,00	100,00	136,75	27,40
Indicatorii urbanistici	POT=0,00%		POT=46,92%	
	CUT=0,00		CUT=0,88	

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 asigurarea utilităților necesare realizării investiției, se propun următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar, ce se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate:

- asigurarea alimentării cu apă prin racordarea la rețeaua municipală de distribuție a apei potabile, existentă în zonă; se va devia conducta OL300 conform propunerii;
- asigurarea preluării apelor uzate provenite de la consumatori prin branșarea la rețeaua de canalizare, existentă în zonă;
- asigurarea alimentării cu energie electrică prin branșarea la rețeaua municipală, existentă în zonă;
- asigurarea alimentării cu gaz prin branșarea la rețeaua de distribuție, existentă în zonă;
- asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere prin platforma betonată situată în incintă;

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural/mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

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

În cadrul proiectului propus se prevăd măsuri referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conform cu legislația în vigoare minim 10% din suprafața parcelei, spațiu ce va fi amenajat cu copaci ornamentali și zone cu iarbă.

De asemenea, proiectul propus nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, în afara celor uzuale legate de servicii publice locale (asigurarea colectării separate a gunoierului, asigurarea evacuării apelor uzate, sistemul de încălzire, întreținerea rețelelor, etc.)

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf): lucrările de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea clădirii propuse. Astfel, acestea sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului, chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate. Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu.

Protecția calității apelor

Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și îmbunătățirea calității acestora, în scopul evitării producerii unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane sau a bunurilor materiale. Astfel, pentru realizarea acestui obiectiv se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Apele uzate rezultate de la construcția propusă și apele colectate de pe suprafețele spațiilor de parcare ar putea constitui o sursă de poluare. De aceea apele uzate menajere provenite de la instalațiile sanitare ale clădirii vor fi canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de incintă în sistemul de canalizare al municipiului.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament. Evacuarea apelor uzate rezultate se va realiza prin colectarea în canalizarea internă și apoi în rețeaua publică a municipiului. Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluarea apelor.

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 care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier. Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă și se vor folosi împrejmuiri cu pânze de protecție. 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.

Protecția solului

În perioada de exploatare, funcțiunea propusă nu produce noxe care să polueze solul. 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. 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. Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar în timpul construcției vor fi reabilitate și redat circuitului inițial. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier. În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi: utilajele folosite la realizarea construcțiilor și 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 1,50 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 1,50 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. Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații. În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Nu se vor executa lucrări pe timpul nopții, iar înspre locuința învecinată se vor lua măsuri suplimentare, dacă este necesar, pentru reducerea zgomotului (împrejmuire cu un material mai dens ce atenuează zgomotul).

Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, iar în zonă s-au înregistrat doar valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Toată zona învecinată amplasamentului studiat este antropogenă, fiind preponderente construcțiile 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 execuție a lucrărilor.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- Deșeuri rezultate în urma realizării investiției
- Deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Pentru perioada de execuție a lucrărilor se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, iar evacuarea lor se va face pe baza unui contract încheiat cu o firmă abilitată în domeniu. În perioada de exploatare a construcțiilor, colectarea selectivă a deșeurilor se va asigura pe platforma din incinta.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării construcțiilor sunt:

- 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, evidențindu-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.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856/2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase: amestecuri sau fracții de beton, țigle, sticlă și materiale plastice, asfalturi cu conținut de gudron de ulei, deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase, alte deșeuri de la construcții și demolări cu conținut de substanțe periculoase. În prezent, pe amplasament nu există surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

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 recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului;
- 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.

Deșeurile medicale, produse în timpul funcționării, vor fi eliminate conform legislației în vigoare: vor fi colectate separat și preluate de un operator autorizat.

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 construire și amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

Referitor la clădirile învecinate, cu funcțiunea de locuință, ale căror grad de însorire ar putea fi afectat de imobilul propus se constata ca locuința P+1E, situată în partea estică a amplasamentului, nu este umbrită deloc de clădirea propusă, având în vedere poziționarea imobilului propus față de locuința existentă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea obiectivului propus nu vor fi necesare achiziționări/modificări de terenuri, schimburi sau concesiuni care să fie supuse unor proceduri de necesitate publică. A fost concesionat teren pentru realizarea unui acces carosabil și locuri de parcare pentru clienți.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Cap. IV. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. - ”Construire clinica medicala P+1E”, 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 prevederilor legale în vigoare.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

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 concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat.

Costurile investiției propuse vor fi 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Considerăm că proiectul propus se integrează în zonă și are un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ, oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor.

P.U.Z. are caracter director, de reglementare și explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona din studiu. P.U.Z. și R.L.U. odată aprobate pentru acest obiectiv devin acte de autoritate ale administrației publice locale și se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani.

Întocmit:

Arh. Ilinof Iulia

Urbanism:

Arh. Florin Mrejeru



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Volumul. 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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. 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.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA P+1E”, municipiul Botoșani, conform 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 cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul aflat în proprietatea persoanei fizice Campanu George, CF nr. 57871, nr. CAD 57871, de pe strada Primăverii, nr. 2G, Botoșani.

Imobilul studiat este format dintr-o parcelă, nr. CAD 57871, cu suprafața de 499 mp, având categoria de folosință curți construcții și fiind încadrată în U.T.R. 41, cu funcțiunea actuală LMu2 – teren destinat construirii unei locuințe P+M. Terenul are deschidere pe latura vestică la strada Sucevei și nu este ocupat de construcții.

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canalizare, energie electrică, energie termică, gaz, telefonie, salubritate, transport urban, televiziune prin cablu.

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 prezentului regulament stau:



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

- Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;

- Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Botoșani;
- 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;

- Ghid GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;

- Ghid GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;

- Ord. MDRT nr. 2701/2010 – Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: CF nr. 57871, nr. CAD 57871.

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

Imobilul studiat are ca vecinătăți:

- Nord-Est – proprietatea privată CF 53075
- Sud-Est – proprietate privată Padovei Gh, proprietatea mun. Botoșani
- Nord-Vest – proprietatea municipiului Botoșani, strada Sucevei
- Sud-Vest – proprietatea municipiului Botoșani, proprietăți private.

Reglementările propuse se aplică la parcela, nr. CAD 57871 cu suprafața de 499 mp, având categoria de folosință curți construcții, de pe strada Primăverii, nr. 2G, din municipiul Botoșani, județul Botoșani.

Utilizări funcționale

Conform prevederilor Planului Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 41 (Nucului).

Se va schimba funcțiunea actuală a terenului din teren destinat construirii unei locuințe P+M în IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, ISs – subzonă construcții de sănătate.

Funcțiuni admise

Funcțiuni complementare admise: IS, Llu2, Pp, CCr.

Funcțiuni interzise

Funcțiuni interzise: LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S.

Zone de protecție

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de vest a intravilanului municipiului Botoșani, în apropierea intersecției str. Sucevei – str. Primăverii și nu se găsește în zona de protecție a monumentelor istorice și/sau ale naturii.

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.

Cap. 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 nu sunt alte construcții, iar imobilul nu se găsește în zona de protecție a monumentelor istorice sau ale naturii.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul în studiu este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice.

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

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

5.1. Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus 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

Asigurarea echipării tehnico - edilitare se va face conform articolului 13 din R.G.U.

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 investitor.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile permise în zona ce face obiectul P.U.Z., conform articolului 14 din R.G.U.

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism:

- P.O.T. propus = 46,92% - conform C.U. nr. 818/27.12.2022 P.O.T. max. este de 50%;
- C.U.T. propus = 0,88 - conform C.U. nr. 818/27.12.2022 C.U.T. max. se va reglementa prin P.U.Z.
- Zona verde – minimum 10%, propus 27%
- Regim de înălțime propus P+1E - conform C.U. nr. 818/27.12.2022 regimul de înălțime se va reglementa prin P.U.Z.

Înălțimea maximă este de 8,80 m de la cota ±0,00 și de 10,00 m de la cota terenului sistematizat.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament

Clădirea propusă va avea o retragere frontală de minimum 3,81 m, iar lateral și posterior se vor respecta distanțele minime impuse de codul civil asigurându-se o distanță de 2,00m față de limitele laterale și de 3,00m față de limita posterioară.

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

Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, se propune amplasarea construcției pe direcția NE-SV, asigurându-se următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

- față de limita de proprietate spre str. Sucevei, Vest - 3,81 m;
- față de limita de proprietate din Nord – 2,00 m;
- față de limita de proprietate din Est – 3,00 m;
- față de limita de proprietate din Sud – 2,00 m.

6.3. Orientarea față de punctele cardinale

Zona permite o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii clădiri să fie însoțită tot timpul zilei.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- se asigură accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

7.1. Amplasarea față de drumuri publice

Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct, dar nu mai îngust de 3,50 m. Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea unui acces carosabil și unul pietonal din strada Sucevei.

Se vor lua următoarele măsuri:

1. Reamenajarea aleii carosabile propuse pe amplasament la strada Sucevei - ce este modernizată și are profilul transversal de cca. 14,30 m – carosabil cu patru benzi și trotuare laterale. Lățimea aleii carosabile va fi de 6,00 m.

2. Asigurarea locurilor de parcare

Soluția propusă asigură platforme de parcare pe terenul studiat, pentru personalul angajat, respectiv 2 locuri de parcare realizate cu pavele înierbate, și 7 locuri de parcare pentru clienți, inclusiv un loc pentru persoanele cu dizabilități.

4. Organizarea circulației

- Sistemul rutier propus în cadrul incintei: 6,00 m lățimea accesului carosabil și locuri de parcare de 2,50 m x 5,00 m.

- Prevederea unui traseu de circulație auto la parcaje, conform studiului de circulație, anexat la documentație.

Accese pietonale

Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

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 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, canalizare

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

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

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare, prin intermediul unui cămin de racord.

Apele pluviale provenite de pe construcția propusă se vor colecta prin intermediul unor burlane și vor fi direcționate către canalizarea orașului.

Apele pluviale provenite din zona parcărilor vor fi direcționate prin pante către gurile de preluare, după care vor fi canalizate spre căminul de racord al apelor pluviale

8.5. Alimentarea cu energie termică

Pentru obiectivul nou se propune ca furnizarea căldurii și a apei calde de consum să fie realizată cu centrala proprie. Combustibilul folosit va fi gazul metan, furnizat prin racordul la rețeaua urbană existentă în zonă.

8.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

8.7. Alimentarea cu energie electrică

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

8.8. 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.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

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

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

9.1. Înălțimea construcției

Regimul de înălțime maxim propus este de: P+1E – înălțimea maximă la atic va fi de 8,80 m de la cota ±0,00, respectiv 10,00 m de la cota terenului sistematizat.

9.2. Aspectul exterior al clădirii

- 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 imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Botoșani”.

9.3. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. propus: 46,92%

C.U.T. propus: 0,88.

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

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 sanatare vor fi prevăzute locuri de parcare pentru persoanele angajate după cum urmează:

- un loc de parcare la 4 persoane angajate (art. 5.7.1).

- se vor realiza și locuri de parcare pentru pacienți și vizitatori.

Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul terenului studiat, pe parcajele amenajate.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.



Str. Poștei, nr.9, et.2, cam.207B, mun. Botoșani, jud. Botoșani
C.F. RO 28506211; J 07/218/2011, C.S. 200 LEI
Cont RO04 INGB 0000 9999 0632 5530 ING București
Tel: 0751/108 108, 0753/627 433
E-mail: absbuildsystem@yahoo.ro

Soluția propusă asigură platforme de parcare pe terenul studiat, pentru personalul angajat, respectiv 2 locuri de parcare realizate cu pavele înierbate, și 7 locuri de parcare pentru clienți, inclusiv un loc pentru persoanele cu dizabilități.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale, vor fi prevazute cu spații verzi. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la R.G.U.) referitoare la spațiile verzi și plantate din interiorul incintei, potrivit cu funcțiunea investiției.

Suprafața estimată pentru spațiile verzi și plantate este de aproximativ 136,75 mp (27,40% din suprafața terenului de 499 mp) și se vor realiza plantări de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantări de arbuști decorativi, plantări de copaci și zone cu iarbă.

10.3. Împrejmuiri

Având în vedere dimensiunile terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile sunt opționale. Se vor menține cele existente spre proprietățile particulare învecinate.

În cazul realizării unor împrejmuiri, acestea vor avea înălțimea maximă de 2.00 m și vor fi realizate din materiale care să nu fie distonante, agresive, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente.

Cap. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se propune modificarea zonei funcționale în P.U.G din LMu2 în IS – zonă de instituții publice și servicii de interes general, subzona ISs – construcții de sănătate.

Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale:

- subzona destinată construcției
- subzona acces carosabil și pietonal
- subzona destinată spațiilor verzi

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Utilizări admise

- construcții de sanătate;
- parcaje aferente funcțiilor propuse;
- circulații – alei carosabile și pietonale;
- se pot autoriza lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- împrejmuiri, spații verzi;

- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei.

11.2. Utilizări permise cu condiții

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii de sanatare sau/și a celor admise.

11.3. 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 refolosibile;
- 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;
- construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier, pe perioada de executare a lucrărilor;
- funcțiuni interzise în unitatea teritorială;
- lucrări de sistematizare verticală care ar putea afecta amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

11.4. Zone de protecție și interdicție de construire

Imobilul studiat nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice și/sau ale naturii. Nu sunt interdicții de construire.

Cap. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

$$P.O.T. = Sc \text{ (mp)} / St \text{ (mp)} \times 100$$

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.

$$C.U.T. = Sd \text{ (mp)} / St \text{ (mp)}$$

Pentru terenul studiat se propune următorul bilanț și indici de ocupare a terenului:

	EXISTENT	PROPUS
--	----------	--------

SUPRAFEȚE TEREN	mp	%	mp	%
Suprafață teren, din care:	499,00	100	499,00	100
Suprafață construită	0,00	0,00	234,09	46,92
Suprafață construită desfășurată	0,00	-	434,72	-
Suprafața căilor de circulații și a parcarilor	0,00	0,00	128,16	25,68
Suprafață spații verzi	499,00	100,00	136,75	27,40
Indicatorii urbanistici	POT=0,00%		POT=46,92%	
	CUT=0,00		CUT=0,88	

REGIM DE ÎNĂLȚIME: P+1E.

Cap. V. CONCLUZII

Propunerile urbanistice ale documentației respectă sub toate aspectele prevederile P.U.G. Botoșani și R.L.U.B. privind: funcțiunea, indicatorii urbanistici de densitate, înălțimea construcției și modul de organizare a terenului, în contextul urbanistic al zonei.

Materializarea propunerilor prezentului proiect va contribui la dezvoltarea zonei, schimbându-i în același timp funcțiunea actuală din LMu2 în IS.

Considerăm că proiectul propus se integrează în zonă și are un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ, oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației. 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. Ilinof Iulia

Urbanism:
Arh. Florin Mrejeru