



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650  
CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI



## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

### AMPLASAMENT:

MUNICIPIUL BOTOȘANI – N.C. / CF 63494; 63650  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169 A – UTR 29



### BENEFICIAR:

SOCIETATEA S.C. LUX AUTO S.R.L, persoană juridică română, reprezentată prin administrator BIDAȘCĂ MARIAN, cu sediul în Botoșani, Str. Progresului, NR. 6, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/448/2003, cod unic de înregistrare 15731360.



### FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL





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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650  
CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### A. PIESE SCRISE :

FOAIE DE CAPĂT  
BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE  
COLECTIV DE ELABORARE  
C.U. NR. 35/18.01.2017  
RIDICARE TOPOGRAFICĂ  
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE  
CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE NR. 41/22.11.2016  
CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE NR. 3742/16.12.2016  
AVIZE, ACORDURI:

- AVIZ DE ÎNȚIERE (OPORTUNITATE) NR. 3/03.05.2017
- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ DELGAZ GRID SA NR. 1001466272/24.04.2017
- AVIZ ALIMENTARE CU APA ȘI CANALIZARE NR. 237101/10.04.2017
- AVIZ GAZE NATURALE – DELGAZ GRID SA NR. 912/28.04.2017
- AVIZ TELEFONIZARE TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 100/05/03/01/B/SV/6712/03.04.2017
- AVIZ SĂNĂTATEA POPULAȚIEI NR. 5844/26.04.2017
- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE NR. 18/26.04.2017
- AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU PENTRU ASIGURAREA ACCESULUI LA PARCELĂ ȘI AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI NR. 716/17/SU/BT DIN 13.04.2017
- AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

STUDIU GEOTEHNIC  
MEMORIU DE PREZENTARE  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### B. PIESE DESENATE:

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA.....	01
SITUAȚIE EXISTENTĂ.....	02
REGLEMENTARI URBANISTICE .....	03
CIRCULAȚIA TERENURILOR.....	04
ECHIPARE EDILITARĂ.....	05
MOBILARE URBANĂ.....	06
DEFĂȘURARI.....	07
ANALIZA ZONEI STUDIATE - SITUAȚIE EXISTENTĂ.....	08
ANALIZA ZONEI STUDIATE - SITUAȚIE PROPUȘĂ.....	09

INTOCMIT,  
arh. Ionuț FRASINESCU



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE:**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului:

**P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - "CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI"**

Beneficiar: **SOCIETATEA S.C. LUX AUTO S.R.L., persoană juridică română, reprezentată prin administrator BIDAȘCĂ MARIAN, cu sediul în Botoșani, Str. Progresului, NR. 6, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/448/2003, cod unic de înregistrare 15731360.**

Amplasament:

**Județul Botoșani, Municipiul Botoșani, strada Calea Națională nr. 169-A, CF nr. 63494 Nr. Cad. 63494, CF nr. 63650 Nr. Cad. 63650**

Proiectant general:

**MA-DA PROIECT S.R.L., persoană juridică română, reprezentată prin administrator DANA GHIGA, cu sediul în Botoșani, Pietonal Transilvaniei nr. 4, mezanin, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/330/2002, cod unic de înregistrare 14977731.**

Număr proiect: **243/2017**

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

#### **1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI**

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada Calea Națională nr. 169A, CF nr. 63494 Nr. Cad. 63494, CF nr. 63650 Nr. Cad. 63650, în vederea realizării obiectivului "CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI".

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului se referă în primul rând la modificarea zonei funcționale existente în PUG și anume trecerea de la zona funcțională Lmu1, respectiv LMre1, - subzona exclusiv rezidențială cu cladiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, înălțime până la 10,00m, în care se afla amplasamentul la zona funcțională de tip **IS – instituții publice și servicii de interes general, Ist – subzonă construcții pentru turism.**

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

#### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ:**

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



**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

Planul Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999 prelungit prin HCL 376 din 21.12.2015;

Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);

Plan Cadastral - scara: 1/2000;

Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Studiu geotehnic.

Baza legală:

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

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;

- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;

- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;

- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul în studiu se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 29 (Codrului).

UTR nr. 29 (Codrului) este situat în totalitate în intravilan. Din UTR fac parte zone cu condiții de autorizare directă. Față de situația existentă (1998) își păstrează caracteristicile funcționale principale. Se



s.c. **MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

extind zonele rezidențiale de tip LMu2 și Lmre, dispar terenurile agricole (TAG) și se crează suprafețe plantate publice (Pp).

Destinația parcelelor stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

Tipuri de subzone funcționale în UTR: - LMu1, LMu2, LMre1, Pp, Ccr;

Funcțiunea dominantă: LMre1

Funcțiuni complementare admise în zonă:

- Pentru **LMu1** pe parcele distincte – **LI, IS** (cu excepția **ISsp**), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp, GC+TE** necesare folosințelor din subzonă, **CCp**;
- Pentru **LMre** pe parcele distincte – **LMu, IS, I** (cu excepția unităților poluante), **A, P, GC+TE, CC, S**;

Funcțiuni complementare interzise în zonă:

- Pentru **LMu1** pe parcele distincte – **LMr, ISsp, I** (unități poluante), **A, Pcs, GC+TE** (cu excepția folosințelor necesare din subzonă), **CC** (cu excepția **CCp**);
- Pentru **LMre** pe parcele distincte – **LI, I** (unități poluante), cât și activitatea de tăiere a vitelor;

Caracteristica zonei este ocuparea cu construcții datând din epoca modernă.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 29 (Codrului), în zona cuprinsă între Calea Națională (Sud - Vest); Str. Vasile Lupu (Nord - Vest); Str. Podu de Piatră (Nord-Est) și Str. Porumbelului la Sud - Est.

Terenul, în suprafață totală de **2.615,00** mp se compune din următoarele parcele:

- **Parcela 1** - NC 63494 CF 63494 - Teren în suprafață din acte de 1.031,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil, dobândit prin Act notarial nr. 3742/16/12/2016 emis de SPN „AGACHI CORNELIA – AGACHI STELIAN”
  - **Parcela 2** - NC 63650, CF 63650 - Teren în suprafață din acte de 1.584,00 mp, având categoria de folosință de curți construcții, dobândit prin Act notarial nr. 41/22.11.2016 emis de „BIDAȘCĂ OANA” BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL SĂVENI
- NC 63650 – C1, CF 63650 – Parcare construită în anul 2015, din pavele de beton

### VECINĂTĂȚI, LIMITE

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- Nord Vest – teren proprietate privată Gămăneață Gelu și proprietate privată S.C. LUX AUTO S.R.L. (sala polivalentă);
- Nord Est – teren proprietate privată Nastaciuc Constantin;
- Sud Est – teren proprietate privată Andronic Dan și Chiricheș Coriolan;
- Sus Vest – strada Calea Națională;

Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23, art. 24 și art. 31, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI);

Se va ține cont de prevederile P.U.G. (Plan urbanistic general) Botoșani și se vor corela reglementările pe zonele de interferență cu prevederile P.U.Z. în vigoare.

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

În zona studiată nu au fost elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile directe cu P.U.Z.-ul propus.

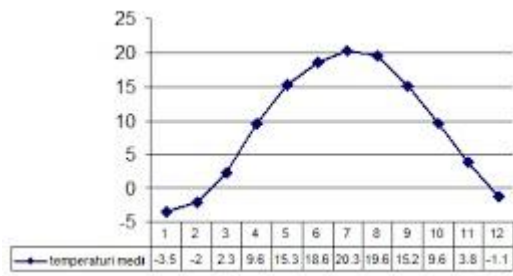
### Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile:

- Prin PUZ vor fi reglementate alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct;
- Se vor institui restricții de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse, respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute;
- Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control;

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat - continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii și temperaturi cu 1-2° mai scăzute în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 8-9°C. Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. -20°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +39°C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 21,4°C - Mc001/6\_201), iar cea mai rece, ianuarie cu o temperatură medie de -1,9 °C - Mc001/6\_2013).



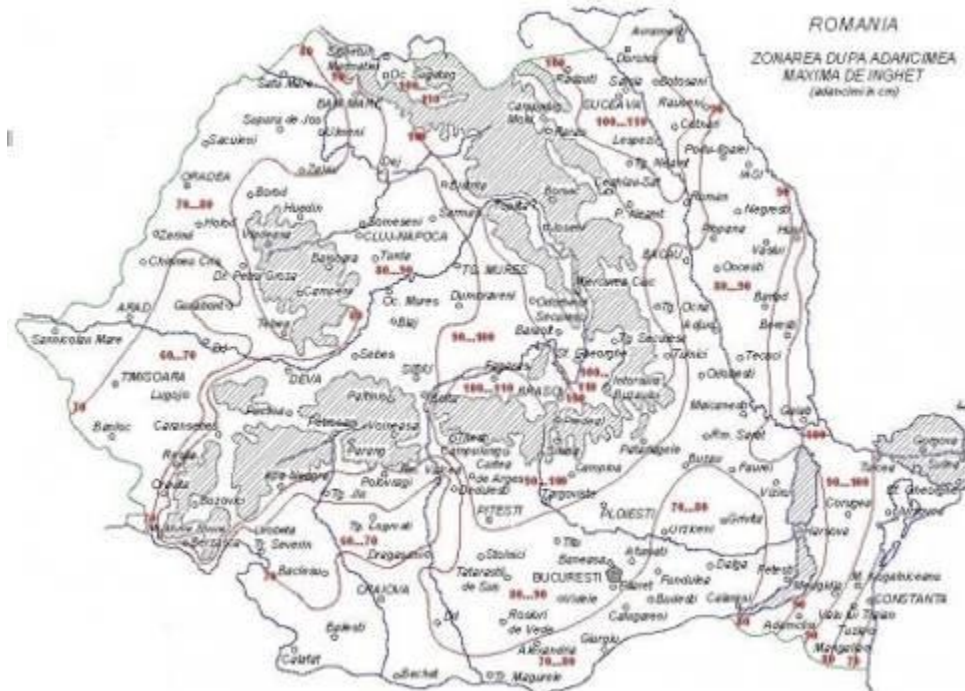
Temperaturi medii a aerului în zona municipiului Botoșani pe perioada anului

Din punct de vedere al poziției latitudinale, amplasamentul studiat este situat în dreptul paralelei de 47° 43' 07" N și 26° 40' 52" unde razele solare formează cu suprafețele orizontale ale reliefului unghiuri de incidență între 14° 12' și 58° 19'. Variația de aproape 47° este prima cauză a diferențelor mari de temperatură a aerului între iarnă și vară, în zona amplasamentului investigat.

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600 -700) în lunile de vară (iunie – iulie) și valori mai scăzute în lunile de iarnă - începutul primăverii (ianuarie – februarie – martie).

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100.0-110.0 cm (harta de mai jos).

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
 CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650  
 CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI



Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României. Conform STAS 6054

Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu  $q_{ref}=0,70$  kPa, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu normativul C1-1-3-2012 “Cod de proiectare. Încărcări date de vânt”.

Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este  $S_{ok}=2.5$  KN/m<sup>2</sup>, conform normativ CR-1-1-3/2012, “Cod de proiectare. Evaluarea acțiuni zăpezii asupra construcțiilor”.

- **GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA**

Din punct de vedere geologic, amplasamentul investigat se încadrează în unitatea Platforma Moldovenească, aceasta fiind o prelungire a platformei ruse (Est – Europene, ce cuprinde teritoriul dintre Urali – Carpați și Scandinavia).

Geostructural, Platforma Moldovenească este delimitată tectonic, la est și sud, prin falii crustale de Platforma Scitică, care în prezent sunt mascate de cuvertura neogenă din suprafață. Astfel, la vest limita poate fi considerată linia Siretului, iar la sud un aliniament situat la nord de Bârlad, pe direcția Fălciu- Tg. Plopâna, ce ar corespunde faliei crustale a Bistriței.

Conform hărții geologice se încadrează în sistemul Neogen, seria Miocen, stratigrafie de tip Sarmațian – etajul Volhinian.

Socul este alcătuit din paragnaise plagioclazice și ortognaise roșii sau cenușii cu microclin. Totul este străbătut de filoane cu pegmatite. Pe aceste probe s-au făcut datări de vârstă absolută rezultând vârste cuprinse între 1390-1583 milioane de ani (Proterozoic).

Cuvertura are o grosime însumată stratigrafic 2500-6000 m. Depozitele constituente au vârste de la Vendian superior, apoi Paleozoică, Mezozoică și Neozoică (Meoțian). Pe intervalul Vendian superior – Meoțian procesul de acumulare a evoluat în diverse bazine de sedimentare. Pe intervalul menționat procesul de



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

sedimentare nu a fost continuu existând unele întreruperi. Funcție de acestea, care au generat lacune de sedimentare, au fost separate 3 cicluri mari de sedimentare: 1) ciclul Vendian – Devonian; 2) ciclul Berriassian – Paleocen (Eocen); 3) ciclul Badenian – Meoțian.

Sarmațianul este reprezentat prin depozite variate, cu predominarea argilelor, siltitelor, marne și nisipuri, dar se mai întâlnesc grezocalcare și calcare, dintre care calcarele oolitice constituie un element frecvent și specific.

Prima entitate stratigrafică a Basarabianului sunt considerate Argilele cu Cryptomactra, ca urmare a caracterului regresiv al Sarmațianului, și a căror parte inferioară apare la zi în zona Todireni – Santa Mare unde coincide cu limita Volhinian – Basarabian.

Volhinianul (vh) – cuprinde depozite ce acoperă cea mai mare parte a regiunii din cadrul Platformei Moldovenești. Acest etaj geologic este alcătuit din marne argiloase aleuritice cu intercalații de nisipuri, gresii și mai puțin gresii oolitice.

Distribuția areală a litofaciesurilor Volhinianului este tăiată de falia pericarpatică sau de afundă sub depozitele Bassarabianului.

Câteva nivele de gresii și gresii oolitice în cuprinsul cărora se găsesc și punctele fosilifere mai importante apar ca prim nivel la 130 – 150m altitudine de Sud-Vest de Botoșani (Curțești) urmat de nivelul situat la 220m – 240m cu extindere mai mare la Vest de Dorohoi până la Vest de Botoșani (Stâncești).

Din forajele realizate în zonă – pentru prospectare geologică rezultă că Volhinianul are grosimi de aproximativ 200 m în marginea de Nord-Est a regiunii și câștigă treptat în grosime spre valea Siretului.

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este 7.1 pe scara MSK (SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României”).

Conform normativului P100-1/2013 “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani, construcția este amplasată în zona 0,20 g ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona  $T_c=0,7s$ , ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic efectuat pe amplasament menționam:

- amplasamentul se găsește pe o zonă de platou de pe coronamentul unui versant,
- amplasamentul este marginit la sud de un versant cu energie mare de relief afectat de fenomene de alunecare mai vechi. Suprafața terenului amplasamentului clădirii este plană și cvasiorizontală prezentând o înclinare spre sud – est,
  - în prezent amplasamentul are stabilitate generală și locală asigurată existând însă pericolul pierderii stabilității dacă nu se iau măsurile ce se impun pentru conservarea acesteia ca urmare a realizării construcțiilor preconizate.
  - amplasamentul construcțiilor nu este inundabil.
  - Stratul de fundare este format din:
    - sol vegetal în grosime de 50–70 cm, de culoare neagră–cafenie, cu rădăcini de plante;
    - argilă prăfoasă galben–cafenie, cu concrețiuni calcaroase, cu plasticitate mare, plastic vartoasă până la adâncimea de 5,80 m (pe platou); 4,90 m (pe limita coronamentului) și 0,70 m (pe versant);
    - argila marnoasă, cu plasticitate mare, cu microfilme de nisip, plastic vartoasă.
- Riscuri naturale





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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

Zona ce face obiectul PUZ nu este expusă unor riscuri naturale.

### 2.4. CIRCULAȚIA

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Calea Națională.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul prezentului PUZ este necesară modificarea accesului carosabil pe parcelă. Investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul, în suprafață totală de **2.615,00** mp se compune din următoarele parcele:

- **Parcela 1** - NC 63494 CF 63494 - Teren în suprafață din acte de 1.031,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil, dobândit prin Act notarial nr. 3742/16/12/2016 emis de SPN „AGACHI CORNELIA – AGACHI STELIAN”
- **Parcela 2** - NC 63650, CF 63650 - Teren în suprafață din acte de 1.584,00 mp, având categoria de folosință de curți construcții, dobândit prin Act notarial nr. 41/22.11.2016 emis de „BIDAȘCĂ OANA” BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL SĂVENI
- NC 63650 – C1, CF 63650 – Parcare construită în anul 2015, din pavele de beton

În prezent, terenul studiat are destinație de curți construcții și arabil, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții. Pe lotul cu nr. Cad 63650 a fost amenajată în anul 2015 o parcare pentru 59 de locuri.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00
2	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	1,412.65	0.00	54.02
3	SPATII VERZI	1,202.35	0.00	45.98
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	2,615.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00	

### 2.6. ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

Căi de comunicație

- zona studiată și obiectivul are acces carosabil și pietonal.

Alimentare cu apă și canalizare

- în zona studiată există rețea de alimentare cu apă și canalizare;

Alimentarea cu gaze naturale

- în zona studiată există rețea de gaze naturale;

Alimentarea cu energie electrică



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

- în zona studiată există rețea electrică;

Telefonizare

- pe amplasamentul studiat nu sunt evidențiate trasee, aeriene ori subterane, aferente unor instalații de telecomunicații.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră din proximitate. Prin specificul său activitatea propusă nu este poluantă.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Planul propus nu ridică probleme relevante de mediu. Efectul asupra populației din zonă este redus și doar pe perioada execuției lucrărilor de construcție.

Nu se vor depăși standardele și valorile limită de calitate a mediului.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

### **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Zona a fost luată în studiu la solicitarea investitorului și a autorităților locale care intenționează înființarea în acest perimetru a unui hotel cu 18 camere și a dotărilor aferente acesteia.

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani cu nr. 35 din 18.01.2017 se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism.

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

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pe suprafețele de teren analizate în prezenta documentație au fost efectuate:

Studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu reperi în sistem de referință național - Conform ANEXA la prezenta documentație.

Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, fișelor complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări - Conform ANEXA la prezenta documentație.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG BOTOSANI SI STUDII URBANISTICE APROBATE IN ZONA**

Pentru zona studiată prin PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:  
Folosința actuală a terenului este de curți construcții, arabil.



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

### CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate UTR nr.29 – funcțiune dominant – LMre1  
- **LMre1** – subzona exclusiv rezidențială de tip rural ( locuințe și funcțiuni complementare ) – **NC63650**;  
- **LMu1** – subzona rezidențială cu clădiri de tip urban ( locuințe și funcțiuni complementare ) – **NC63494**;  
Funcțiuni complementare UTR nr.29 , conform Vol.2 listarea operațională a prevederilor din RLUB, Art.8.29  
( Art.8.29.4 )

#### – admise:

- Pentru **LMu1** pe parcele distincte – **LI, IS** ( cu excepția **ISsp** ), **I** ( cu excepția unităților poluante ), **Pp, GC+TE** necesare folosințelor din subzona, **CCp**;
- Pentru **LMre** pe parcele distincte – **LMu, IS, I** ( cu excepția unităților poluante ), **A, P, GC+TE, CC, S**;

#### – interzise:

- Pentru **LMu1** pe parcele distincte – **LMr, ISsp** , **I** ( unități poluante ), **A, Pcs, GC+TE** ( cu excepția folosințelor necesare din subzona ), **CC** ( cu excepția **CCp** ) ;
- Pentru **LMre** pe parcele distincte – **LI, I** ( unități poluante ), cat și activitatea de tăiere a vitelor;

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului se referă în primul rând la modificarea zonei funcționale existente în PUG și anume trecerea de la zona funcțională Lmu1, respectiv LMre1, - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban, înălțime până la 10,00m, în care se află amplasamentul la zona funcțională de tip **IS – instituții publice și servicii de interes general, Ist – subzonă construcții pentru turism.**

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi (cca. 23%).
- plantarea unor copaci ormanentali.
- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și a persoanelor cu dizabilități.

### 3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Soluția propusă pentru rezolvarea circulațiilor în zonă ține cont atât de configurația amplasamentului cât și de circulațiile existente deja în zonă.

Se propune modificarea accesului existent și anume se dorește să se realizeze o intrare și o ieșire pe parcelă.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997, aprobată cu Legea nr. 82/1997, Ordonanța pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, precum și a noilor normative aflate în vigoare.

Investiția se va realiza pe cheltuială investitorului.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul se află într-o poziție urbană privilegiată deoarece se află amplasat la artera principală a orașului – Calea Națională, având asigurat un acces facil.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 29 (Codrului), subzonă exclusiv rezidențială de tip urban (NC 63494) și de tip rural (NC



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

### CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

63650) - locuințe și funcțiuni complementare, funcțiunea dominantă fiind aceea de locuințe (Lmu1, respectiv LMre1).

Pentru parcelele de referință se propune modificarea zonei funcționale existentă în PUG în **IS – instituții publice și servicii de interes general, Ist – subzonă construcții pentru turism.**

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea – HOTEL, cu o capacitate de cca. 18 de camere.

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime D+P+3E (etaj 3 parțial), cu funcțiunea de turism.

De asemeni se propune realizarea ( - pe parcela N.C. 63494 ) unei parcări cu o capacitate de aproximativ 27 de locuri.

#### **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**IS – instituții publice și servicii de interes general, Ist – subzonă construcții pentru turism.**

Regim de înălțime: **D+P+3; H maxim la cornisa 16,00 m** (cca 18,00 m în zona accesului pentru aprovizionare) de la cota terenului sistematizat.

**P.O.T. propus = 21,30 %**

**C.U.T. propus = 0,90**

**NR. NIVELURI MAX = 4,23**

Retrageri obligatorii propuse:

- stradal: min 10,00 m - fata de limita parcelei;
- lateral stanga: min 2,00 m;
- lateral dreapta: min 3,50 m;
- posterior: min 3,50 m.

#### **Propunerile de amenajare a terenului studiat au in vedere:**

- construire HOTEL
- realizarea ( - pe parcela N.C. 63494 ) unei parcări cu o capacitate de aproximativ 27 de locuri.
- funcțiunile propuse să nu intre în contradicție cu funcțiunea majoră în zonă și a zonelor învecinate conform PUG Botoșani și a celorlaltor documentații urbanistice în vigoare;
- exploatarea și modernizarea căilor de acces existente;
- amenajarea unui teren liber.

#### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

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

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

#### **1. Alimentare cu apă – canalizare**

##### **Alimentarea cu apă rece**

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipală printr-o conductă de PEHD.

Distribuția apei reci se va face cu țevi din Pe x Al – de culoare albă, cu montaj atât aparent cât și îngropat. Nu se vor realiza îmbinări demontabile în montaj îngropat.

Derivațiile la obiectele sanitare se vor monta aparent.



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

Pentru îmbinarea conductelor s - au prevăzut fittinguri pentru țevi din Pe x Al.

Conductele de apă rece se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în șapa pardoselii sau în pereți.

La trecerile conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

Pe racordurile la obiectele sanitare s-au prevăzut robinete de colț cu sferă și mufe, pe derivațiile principale și pe racordul general se vor monta robinete cu sferă și mufe Pn 6 bar.

### Alimentarea cu apă caldă

Apa caldă menajeră se prepară în regim de acumulare prin intermediul unui boiler. Conductele de apă caldă se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în pereți sau în șapă.

### Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare cu descărcare prin intermediul unui racord de canalizare PVC Dn 160 mm spre rețeaua municipală.

Legăturile obiectelor sanitare la conducta de canalizare se va realiza cu țevi din PP pentru canalizare, etanșate cu garnituri, având diametrele cuprinse între De = 32 mm și 110 mm.

Pentru schimbările de direcție s-au prevăzut coturi din PP pentru canalizare, cu un unghi de 45°.

Adâncimea de pozare a conductelor de canalizare va fi sub limita de îngheț, conducta de canalizare pozată în exterior se va acoperi cu strat de pământ de minim 1,1 m.

Pe coloanele interioare de canalizare se vor monta piese de curățire.

Susținerea coloanelor și conductelor de legătură la obiectele sanitare se va face cu brățări la distanțe care să asigure stabilitatea și fixarea pe elementele de construcție conform Normativului I9/2009.

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

Execuția lucrărilor se va face după ce investitorul a obținut avizul de racordare.

## 2.Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă.

Alimentarea consumatorilor clădirii cu energie electrică se va face dintr-un bloc de măsură și protecția trifazat amplasat la limita de proprietate. Soluția finală privind alimentarea cu energie electrică va fi stabilită în cadrul Avizului de racordare în conformitate cu prevederile Regulamentului de furnizare și utilizare a energiei electrice la solicitarea beneficiarului investiției.

Se vor realiza următoarele nivele de iluminare în stare normală: camere hotel 150lx, coridoare 20lx, restaurant 200lx, grupuri sanitare: 150 lx; recepție: 150lx.

În grupurile sanitare se vor prevedea instalații electrice de iluminat general realizate cu corpuri de iluminat fluorescente protejate la umezeală și praf cu puteri de 18 W. Comanda iluminatului general se realizează prin comutatoare și întrerupătoare.

În celelalte camere se vor prevedea instalații electrice de iluminat general realizate cu corpuri de iluminat fluorescente cu puteri de 36 W. Comanda iluminatului general se realizează prin comutatoare și întrerupătoare.

Pentru intrările în clădire se vor prevedea corpuri de iluminat compacte de exterior de tip aplică cu puteri de 100W, gradul de protecție fiind IP 54. Comanda se realizează atât prin senzori montați pe fiecare corp de iluminat cât și prin întrerupătoare.



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

### 3. Alimentare cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zonă. Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la SC E.ON Distribuție România S.A.

### 4. Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

### 5. Gospodărie comunală

Sunt prevăzute amenajări speciale pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere, urmând ca firma specializată de salubritate, evacuarea acestora urmând a fi efectuată periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 9% din total suprafață ocupată de spații verzi, prin propunerea acestui studiu, spațiile verzi amenajate prevăzute ocupă cca. 23%.

#### 1. Protecția calității apelor

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

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

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

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

În perioada de funcționare, apele uzate de la bucătărie vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.

Înainte de evacuare în canalizare a condensului produs de centrala termică va fi montată o cutie cu granule de neutralizare a condensului. Dispozitivul de neutralizare va îndeplini condițiile impuse de norma EN 12056-1 privind evacuarea apelor uzate în canalizare.

#### 2. Protecția aerului

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. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

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.

Se va asigura prin dimensionare corespunzătoare, dispersia gazelor de ardere de la centrala termică ce va deservi obiectivul.

### 3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

### 4. Protecția împotriva radiațiilor

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

### 5. Protecția solului și subsolului

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

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

### 6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

### 7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

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

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

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

### 8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

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

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

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

- ◆ evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- ◆ alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- ◆ se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- ◆ se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- ◆ se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

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

### 9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

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

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

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- teren amplasament în proprietatea privată.

adiacent:

- terenuri aparținând domeniului public de interes local.

- terenuri proprietate privată.

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

## 4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI - s - a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor). S - au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introducându-se în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu;
- consolidarea localității prin compensarea cu noile capacități de cazare și dotări aferente propuse în etapa următoare.





**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

**proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650**

### **CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI**

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

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Botoșaniului.

**Întocmit**  
**arh. Ionuț FRASINESCU**

**Coordonator**  
**Urb. arh. Dan Octavian BOTEZ**



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650  
CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

## Construire hotel în localitatea Botoșani

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Botoșaniului.

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

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „P.U.Z – Construire hotel în localitatea Botoșani, conf. Avizului de Inițiere (oportunitate) nr. 3 din 03.05.2017” cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

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

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea S.C. LUX AUTO S.R.L. Botoșani.

Terenul, în suprafață totală de **2.615,00** mp se compune din următoarele parcele:

- **Parcela 1** - NC 63494 CF 63494 - Teren în suprafață din acte de 1.031,00 mp, având categoria de folosință de teren arabil, dobândit prin Act notarial nr. 3742/16/12/2016 emis de SPN „AGACHI CORNELIA – AGACHI STELIAN”
- **Parcela 2** - NC 63650, CF 63650 - Teren în suprafață din acte de 1.584,00 mp, având categoria de folosință de curți construcții, dobândit prin Act notarial nr. 41/22.11.2016 emis de „BIDAȘCĂ OANA” BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL SĂVENI
- NC 63650 – C1, CF 63650 – Parcare construită în anul 2015, din pavele de beton

Terenul are formă neregulată, cu o latură paralelă strada Calea Nationala.

Pe teren, respectiv pe parcela 2 există în prezent o parcare din pavele de beton realizată în anul 2015, restul terenului fiind liber de construcții. Pentru realizarea investiției va fi necesară desființarea a 75% din parcare.

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

#### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - Construire hotel în localitatea Botoșani, conf. Avizului de oportunitate nr. 3 stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;



**s.c. MA\_DA proiect s.r.l.** BOTOȘANI  
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4  
tel. / fax : 0231- 514474  
e-mail: [mada.proiect@gmail.com](mailto:mada.proiect@gmail.com)  
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

**proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650**

### **CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI**

- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23; art. 24 și art. 31 (H.G. 525/1996) - și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI).

- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000, cu precădere art. 23, 24, 25, 31, 35, cap.3 (glosar de termeni utilizați).

- Regulamentul Local de Urbanism al mun. Botoșani, cu precădere art. 7.4.1.; 7.4.8.; 7.4.15.; 7.4.21.

- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.

- 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 - P.U.G. și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HCL 180/25.11.1999 prelungit cu HCL 376/21.12.2015.

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului

- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

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

- **Parcela 1** - NC 63494 CF 63494

- **Parcela 2** - NC 63650, CF 63650

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin avizul de inițiere (de oportunitate) nr. 3/ 03.05.2017.

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**

Limita teritoriului studiat va avea următoarele repere: Zona studiată prin P.U.Z. în suprafață de 2.615,00 mp este cuprinsă între Calea Națională (Sud - Vest); Str. Vasile Lupu (Nord - Vest); Str. Podu de Piatră (Nord-Est) și Str. Porumbelului (Sud-Est).

#### **Utilizări funcționale**

#### **Utilizări admise**

Pentru parcelele de referință se propune modificarea zonei funcționale existentă în PUG în **IS – instituții publice și servicii de interes general, Ist – subzonă construcții pentru turism.**

#### **Zone de protecție și interdicție de construire**

#### **Zone de protecție**

Nu este cazul.

#### **Zone de interdicție de construire**

Nu este cazul.

#### **Funcțiuni admise**



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

- construirea de locuințe colective cu un regim mediu de înălțime;
- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit: comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii;
- parcaje aferente funcțiilor propuse
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei

Conform planului de Reglementări anexat documentației, funcțiunile permise sunt următoarele:

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

LMu2 – zonă rezidențială cu clădiri până la 10,00m predominant rezidențială.

Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri peste 10,00m predominant rezidențială de tip urban.

I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport (doar cele existente)

Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

CCr – căi de comunicație rutieră și construcții aferente – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală.

### Funcțiuni interzise

Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip urban:

LMre1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);

LMre2 – subzonă predominant rezidențială;

Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare de tip urban:

LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială;

LMrf2 – subzonă predominant rezidențială;

Zonă de unități industriale, depozite și transport (cu excepția celor existente):

I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport;

I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională

Lmu sau IS;

A – zona de unități agricole și sere;

CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente

S – zonă cu destinație specială.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani și va avea o valabilitate de 5 ani.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

#### **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

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

##### **2.1.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.

##### **2.2. Asigurarea echipării edilitare**



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

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

### 2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

### 2.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

P.O.T. maxim admis 21,50% - propus 21,41 %

C.U.T. maxim admis 0,9 - propus 0,87

Nr. Niv. maxim admis 4,23 – propus 4,07

Zonă verde propusă – cca 20%

Parcări auto în incinta proprietății – 40 locuri,

Regim de înălțime propus D+P+3E

H maxim 16,00 m (cca 18,00 m în zona accesului pentru aprovizionare) de la cota terenului sistematizat.

## III. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

### 3.1. 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 3,50m.

- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

1) Completarea și modernizarea accesului carosabil pe parcelă;

2) Aleea de acces carosabil din interiorul parcelei va avea lățime de 5,50 m. Investiția se va realiza pe cheltuiela investitorului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare.

3) Asigurarea locurilor de parcare.

În interiorul parcelei vor fi soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind de 40 de locuri, 12 locuri de parcare se vor păstra din parcarea existentă și 28 de locuri noi propuse.

Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 3.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu strada Calea Nationala.

Retragerea față de aliniament va fi de minim 10,00m. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

### 3.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Retrageri obligatorii propuse:

- stradal: min 10,00 m -fața de limita parcelei;



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

- lateral stanga: min 2,00 m;
- lateral dreapta: min 3,50 m;
- posterior: min 3,50 m.

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.

- distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### 3.4. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cadinale, permițând noii clădiri de locuințe propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Orientarea camerelor sau apartamentelor de hotel se face astfel încât fiecare cameră de hotel sau cel puțin una din camerele apartamentului de hotel să primească radiație solară directă un anumit număr de ore pe zi sub anumite unghiuri minime. De asemenea, la orientarea unităților funcționale de cazare se va ține seama și de tipul și destinația hotelului, precum și de amplasament. În vederea evitării creșterii temperaturii  $T_i$ , pe timp de vară, peste valorile normale, se recomandă ca toate elementele vitrate exterioare din camerele de hotel, indiferent de clasa hotelului, să fie proiectate astfel încât să se asigure posibilitatea introducerii de dispozitive reglabile de protecție parasolară, sau se vor folosi sticle sau pelicule reflectante sau absorbante astfel încât să se evite supraîncălzirea încăperii în cursul verii iar utilizatorii să nu fie expuși riscului ca efect al fenomenului de orbire produs de iluminatul natural.

Durata de însorire

Nivelul:- minim 2 ore - valoare recomandabilă, în ziua de referință și în ipoteza de cer senin

- Durata de însorire a unei încăperi reprezintă intervalul de timp exprimat în ore, în care suprafețele vitrate ale pereților de fațadă ai încăperii sunt expuși la radiația solară directă sub unghiurile de incidență verticale și orizontale prescrise.

- Ziua de referință reprezintă ziua din an pentru care este stabilită durata minimă de însorirea unei încăperi. Această zi de referință se consideră 21 februarie sau 21 octombrie.

### 4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

#### 4.1. 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.

#### 4.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Extinderile de rețele publice sau 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.

#### 4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

#### 4.4. Alimentarea cu apă, canal



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

### Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipală printr-o conductă de PEHD.

Distribuția apei reci se va face cu țevi din Pe x Al – de culoare albă, cu montaj atât aparent cât și îngropat. Nu se vor realiza îmbinări demontabile în montaj îngropat.

Derivațiile la obiectele sanitare se vor monta aparent.

Pentru îmbinarea conductelor s - au prevăzut fittinguri pentru țevi din Pe x Al.

Conductele de apă rece se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în șapa pardoselii sau în pereți.

La trecerile conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

Pe racordurile la obiectele sanitare s-au prevăzut robinete de colț cu sferă și mufe, pe derivațiile principale și pe racordul general se vor monta robinete cu sferă și mufe Pn 6 bar.

### Alimentarea cu apă caldă

Apa caldă menajeră se prepară în regim de acumulare prin intermediul unui boiler. Conductele de apă caldă se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în pereți sau în șapă.

### Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare cu descărcare prin intermediul unui racord de canalizare PVC Dn 160 mm spre rețeaua municipală.

Legăturile obiectelor sanitare la conducta de canalizare se va realiza cu țevi din PP pentru canalizare, etanșate cu garnituri, având diametrele cuprinse între De = 32 mm și 110 mm.

Pentru schimbările de direcție s-au prevăzut coturi din PP pentru canalizare, cu un unghi de 45°.

Adâncimea de pozare a conductelor de canalizare va fi sub limita de îngheț, conducta de canalizare pozată în exterior se va acoperi cu strat de pământ de minim 1,1 m.

Pe coloanele interioare de canalizare se vor monta piese de curățire.

Susținerea coloanelor și conductelor de legătură la obiectele sanitare se va face cu brățări la distanțe care să asigure stabilitatea și fixarea pe elementele de construcție conform Normativului I9/2009.

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

### 4.5. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul a doua centrale termice în condensatie folosind combustibil gazos. Au fost propuse centrale în condensatie deoarece randamentul este mult mai mare decât a unor centrale murale obișnuite. Prin recuperarea căldurii din gazele de ardere se ajunge la un randament maxim la 80/60 C de 98% și emisii NOX 44 mg/kWh. Nivelul de putere acustică în interior (LWA) 37 [dB]

### 4.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorul prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

### 4.7. Alimentarea cu energie electrică

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

### 4.8. Telecomunicații



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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

## CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

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.

### **5. Reguli cu privire la forma și dimensiunea construcției**

#### **5.1. Înălțimea construcției**

Regimul de înălțime maxim propus este de: - D+P+3E, înălțimea maximă la atic, cornișă nu va depăși 16,00 m (cca 18,00 m în zona accesului pentru aprovizionare) de la cota terenului sistematizat.

#### **5.2. Aspectul exterior al construcției**

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 intrări în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

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

e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcția, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

#### **5.3. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

**P.O.T. maxim admis 25%** - propus 21,41 %

**C.U.T. maxim admis 0,9** - propus 0,87

### **6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **6.1. 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 Anexa 5 pentru construcții de turism se vor asigura 1 - 4 locuri de parcare la 10 camere (art. 5.10.1), pentru restaurante se va asigura 1 loc de parcare 5-10 locuri la masă (art. 5.3.2), iar pentru construcțiile de agrement 1 loc de parcare la 10-30 de persoane (art. 5.9.1).

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

Situația propusă

Se vor păstra 12 locuri de parcare din parcarea existentă și se vor mai amenaja cca 28 de locuri de parcare noi, obținându-se un total de 40 de locuri de parcare supraterane, exclusiv în cadrul proprietății.

#### **6.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate**

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și gard viu de protecție a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

#### **6.3. Împrejurimi**

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejurimile pe toate laturile terenului sunt opționale. În cazul realizării unor împrejurimi, acestea se vor realiza fie prin plantarea de gard viu fie din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 45cm.





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

proiect nr. 243/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL  
CALEA NAȚIONALĂ NR. 169A CF/CAD 63494, 63650

### CONSTRUIRE HOTEL ÎN LOCALITATEA BOTOȘANI

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

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

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

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROBUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	0.00	560.00	2,280.00	21.41
2	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	1,412.65	0.00	54.02	1,450.00	0.00	55.45
3	SPATII VERZI	1,202.35	0.00	45.98	605.00	0.00	23.14
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	2,615.00		100.00	2,615.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		0.00		21.41% - <b>MAX 21,5 %</b>		
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.00		0,87 - <b>MAX 0,9</b>		
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		0.00		4,07 % - <b>MAX 4,23</b>		

- regim de înălțime: D+P+3E (ETAJ 3 PARȚIAL)

H maxim 16,00 m (cca 18,00 m în zona accesului pentru aprovizionare) de la cota terenului sistematizat.

#### V. CONCLUZII - măsuri în continuare

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

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. Ionut FRASINESCU

Coordonator

Urb. arh. Dan Octavian BOTEZ