



Alexandru Ienceanu nr.5, Suceava 720071 office@defrumu.com

Denumire lucrare: **P.U.Z. – PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

Faza: P.U.Z.

Amplasament: Mun. Botoșani, Str. I. C. Brătianu, nr. f.n.

Beneficiar: JABA IOAN- SEBASTIAN

Proiectant general: DE FRUMU srl

Nr. pr. : 15/2017

BORDEROU PIESE SCRISE:

01. FOAIE DE CAPĂT
02. BORDEROU
03. MEMORIU DE PREZENTARE
04. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
05. ANEXE
 - Certificat de urbanism nr. 75 din 05.02.2018
 - Extras C.F.
 - Ridicare topografică
 - Studiu geotehnic
 - Plan parcelar cu viza OCPI
 - Avize, acorduri:
 - Aviz de inițiere (oportunitate)
 - Aviz alimentare cu energie electrică
 - Aviz alimentare cu apă și canalizare
 - Aviz telefonizare
 - Aviz gaze naturale
 - Aviz alimentare cu energie termică
 - Acord mediu
 - Aviz securitatea la incendiu pentru asigurarea accesului la parcelă și amplasarea în teritoriu
 - Aviz comisia de sistematizare a circulației
 - Aviz Consiliul Județean Botoșani
 - Aviz Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
 - Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniului Național

BORDEROU PIESE DESENATE

- | | | |
|-------------|---|--------|
| pl. nr. 01. | ÎNCADRARE ÎN ZONĂ/
ÎNCADRARE ÎN PUG | 1:5000 |
| pl. nr. 02. | PLAN CADASTRAL/ TOPOGRAFIC
CU ZONE DE STUDIU | 1:1000 |
| pl. nr. 03 | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE | 1:1000 |
| pl. nr. 04 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 1:1000 |
| pl. nr. 05 | SITUAȚIA JURIDICĂ | 1:1000 |
| pl. nr. 06 | ECHIPARE EDILITARĂ | 1:1000 |
| pl. nr. 07 | STUDIU DE CIRCULAȚIE | |
| pl. nr. 08 | STUDIU ÎNSORIRE | |
| pl. nr. 09 | STUDIU ÎNSORRIRE | |
| pl. nr. 10 | PERSPECTIVA | |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire lucrare: P.U.Z. – PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

Beneficiar: **Jaba Ioan-Sebastian**

Amplasament: Județul Botoșani, Mun. Botoșani, Str. I. C. Brătianu, nr. f.n., înscris în C.F. nr. 57605, nr. cadastral 57605

Proiectant general: S.C. DEFURUM S.R.L., cu sediul în Suceava, str. Alexandru Ienceanu, nr. 5, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J33/436/2008, cod unic de înregistrare 23461658.

Număr proiect: 15/2017

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 mun. Botoșani, strada I.C. BRĂȚIANU, nr. f.n., C.F. nr. 57605, nr. cad. 57605, în vederea realizării obiectivului “PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE”.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea prezentului PUZ sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții propuse spre realizare și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism: mod de amplasare (aliniamente și alinieri), dimensionare, conformare și deservire edilitare, definire POT, CUT, regim de înălțime și funcțiuni propuse, care să facă

- posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții și încadrarea armonioasă în fondul construit existent și peisajul natural;
- creșterea calității spațiului public și crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- unitatea ansamblului;
- circulația juridică a terenurilor.

Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei studiate: amplasamentul este situat în intravilanul mun. Botoșani și se încadrează în prevederile P.U.G. Botoșani în U.T.R. nr. 57 (intrarea Ștefănești) în zona LM zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m), majoritar în subzona u1 subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), parte din teren încadrându-se în u2, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban. Tema program se încadrează în prevederi.

1.3 Surse 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 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;
- Certificat de urbanism nr. 75/05.02.2018.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție 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;
- 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 igienă 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. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII (SITUAȚIA EXISTENTĂ)

2.1 Evoluția zonei

Terenul în studiu se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 57 (intrarea Ștefănești), întinsă ca suprafață – 556,2 ha, care, prin P.U.G.-ul propus (1999), față de situația existentă (1998): se restructurează, incluzând noile cartiere Tătarilor și Rediu; 95,6 ha din extravilan au fost introduse în intravilan; se crează sau se extind zone de tip LMu, LMre, LI, IS, P, precum și I1, A, GC+TE, CCr.

U.T.R. nr. 57 (intrarea Ștefănești) este situat parțial în intravilan și include următoarele tipuri de zone și subzone:

- zona de instituții publice și servicii cu subzona **ISa** zona pentru instituții și servicii publice de interes general – construcții administrative;
- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m) cu subzonele: **LMu1** subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), **LMu2** subzona predominant rezidențială cu

- clădiri de tip urban, **LMre1** subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (locuințe și funcțiuni complementare) cu echipare de tip urban;
- zona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri (peste 10m) cu subzonele: **Llu1** subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), **Llu2** subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
 - zona de unități industriale și agricole cu subzonele: **I1** subzona de unități industriale de depozitare și transport (predominant), **A** subzona de unități agricole și sere;
 - zona de gospodărie comunală și rețele cu subzona: **GC+TE** zona de gospodărie comunală cimitire și echipamente tehnico-edilitare;
 - zona pentru căi de comunicație publice, subzona **CCr** zona pentru căi de comunicație rutieră;
 - zona de recreere cu subzonele: **Pp** parcuri, grădini de cartier, scuaruri și **Pcs** complexe sportive;
 - terenuri agricole cu subzona **TAG** terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi);
 - terenuri aflate permanent sub ape cu subzona **TA** râuri, lacuri naturale sau artificiale, bălți naturale.

În UTR nr. 57, funcțiunea dominantă în intravilan este **LMu1** - subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), iar în extravilan este **TAG** - terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi).

Funcțiunile complementare admise în UTR sunt:

- **IS, LMu2, LMre1, LMre2, Llu2, I1, A, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TAG** (în zone inundabile), **TA** – în teritoriul intravilan;
- **LMrf** (locuințe necesare exploatărilor agricole), **A, GC+TE, CCr, TA, CD** – în teritoriul extravilan.

Funcțiunile interzise în UTR sunt:

- **LMrf1, LMrf2, I2, A, CCf, S, TAG** (cu excepția zonelor inundabile) – în teritoriul intravilan;
- **IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, Llu1, Llu2, I1, I2, Pcs, CCf, S** – în teritoriul extravilan.

Potențial de dezvoltare: Terenul studiat are o suprafață suficient de mare și un amplasament favorabil dezvoltării unei zone de locuințe. Este situat în apropierea utilităților centralizate ale municipiului Botoșani (parc, Biserică) și într-o zonă stabilă din punct de vedere geomecanic.

În vecinătatea terenului studiat sunt proprietăți particulare ocupate de locuințe individuale (NV, E, V), terenuri arabile (N), precum și terenuri ocupate de spații verzi (S). În apropiere nu se găsesc elemente naturale importante: zone protejate, cursuri de râuri, relief valoros, specii de plante sau animale protejate.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul studiat în cadrul prezentului P.U.Z. este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani și este delimitat:

- la NV: drum de exploatare agricolă (DE)
- la V, SV: proprietate privată Ifrim Lucia, Hanciuc Maria
- la S: drumul național DN29
- la NE, E: proprietate privată Glasberg Simon.

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

Relieful

Terenul studiat este localizat în estul municipiului Botoșani ce se situează în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița), și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani. Teritoriul orașului propriu-zis are un caracter ușor alungit pe direcția nord-sud. Altitudinea medie a orașului este de 163 metri, nedepășind decât excepțional 200 metri, în partea vestică. Caracteristic acestei regiuni este relieful de dealuri joase sau câmpii deluroase,

dezvoltate pe depozite monoclinale (ușor înclinate spre sud-est), cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii ca niște platouri și cu energie de relief redusă, în medie 30-40 metri.

Clima

Clima este temperat-continentală, influențată puternic de masele de aer din estul continentului, fapt ce determină ca temperatura medie anuală să fie mai redusă decât în restul țării (8-9° C), cu precipitații variabile, însă destul de reduse (500-700 mm/an, cu valori mai ridicate în lunile de vară – 600-700 mm și valori mai scăzute în lunile de iarnă și începutul primăverii), cu vânturi predominante din nord - vest și sud – vest. 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).

Din punct de vedere al poziției latitudinale, amplasamentul studiat este situat în dreptul paralelei de 47°44'14"N și 26°41'52.5"E 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.

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.

Din punct de vedere al acțiunii vântului, terenul este amplasat 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 normativului 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/m², conform normativ CR-1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor".

Geologia și seismicitatea – conform studiului geotehnic atasat documentatiei.

Riscuri naturale

Zona ce face obiectul PUZ nu este expusă unor riscuri naturale. Terenul studiat este stabil fiind acoperit cu culturi agricole. Nu sunt constatate alunecări de teren sau fisuri.

2.4 Circulația

Terenul studiat are acces direct (carosabil și pietonal) la DN29 (Strada I.C. Brătianu), cu suprafață carosabilă asfaltată, care face parte din rețeaua stradală națională și rețeaua de străzi a municipiului Botoșani. De asemenea, are acces direct la drumul de

exploatare agricolă DE, localizat în NV, fără îmbrăcăminte asfaltică, ce se conectează la DN29.

Prin prezentul P.U.Z. se propune un drum cu suprafață carosabilă asfaltată mărginit pe o parte de parcaje la 90° și trotuar, lățime **13,80** m, care va traversa terenul studiat pentru a realiza accesul la parcelele ocupate de locuințele colective. Acesta va avea acces direct la DN 29 (Strada I.C. Brătianu) și se va conecta cu drumul de exploatare agricolă.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul, în suprafață totală de 12291 mp are în prezent destinația de teren arabil situat în intravilan.

2.5 Echiparea tehnico-edilitară

Căi de comunicație

- zona studiată are acces carosabil și pietonal.

Alimentare cu apă și canalizare

- zona studiată se poate racorda la rețeaua de alimentare cu apă potabilă aparținând S.C. Nova Apaserv S.A. Botoșani care alimentează construcțiile existente din vecinătate sau rezolvate prin puț forat de mare adâncime cu pompe submersibile;
- zona studiată se poate racorda la rețeaua de canalizare centralizată a municipiului Botoșani, sau la stații de epurare.

Alimentarea cu gaze naturale

- zona studiată se poate racorda la rețeaua de gaze naturale existentă.

Alimentarea cu energie electrică

- zona studiată se poate racorda la rețeaua electrică existentă.

Telefonizare

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

2.6 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.

Prin propunere 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.

2.7 Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea investitorului care intenționează construirea în acest perimetru a opt locuințe colective.

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 publică.

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 repere 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.

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare. Conform studiului geotehnic anexat s-a concluzionat:

- condiții hidrologice: nivel pânză freatică, umiditate
- condiții de fundare: nivel apă subterană, condiții geotehnice normale

Terenul de fundare se va calcula conform indicațiilor din STAS 3300/2-85, cu $P_{conv} = 265-320$ kPa.

3.2 Elemente de temă

Conform temei de proiectare întocmită de comun acord cu beneficiarul, au fost stabilite elementele de bază pentru obiectivul acestei documentații: lotizarea terenului studiat în scopul construirii unui ansamblu nou de locuințe. Terenul studiat se va împărți în 8 loturi noi, separate, cu acces separat pentru fiecare din calea de acces creată. Pe noile loturi se va construi câte o locuință colectivă.

Accesul principal pe sit se va realiza de pe str. I.C. Brătianu (DN29). Investiția propusă se înscrie în caracterul urbanistic al zonei și va contribui la ridicarea calității întregului amplasament.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren relativ propice funcțiunii de locuințe și funcțiunii complementare. Există perspective favorabile pentru observarea peisajului agricol de tip open field. Terenul este stabil, neinundabil și are posibilitate de căi de acces proprii.

3.4 Organizarea circulației

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada I.C. Brătianu (DN29). Strada I.C. Brătianu are o lățime cuprinsă între 6,85m și 10,00 m cu două benzi.

Se propune construirea unei străzi pentru deservirea parcelelor în condiții optime. Strada va avea o lățime totală de 13,80 m fiind formată din:

- suprafața carosabilă asfaltată având $2 \times 3,5\text{m} = 7\text{m}$;
- parcaje dispuse la 90° față de direcția suprafeței carosabile = 5,30m;
- trotuar din dale de beton pe strat de nisip având 1,5m lățime.

Strada va fi de categoria IV – de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus. Se interzice circulația mijloacelor de transport în comun.

Prin prezentul PUZ se propune ca drumul de exploatare agricolă să fie modernizat atât pe latura de NV, cât și pe cea aflată în vecinătatea vestică a terenului, prin extinderea lățimii acestuia la 8 m (7m carosabil și cel puțin 1m destinat circulației pietonale) și acoperirea cu îmbrăcăminte asfaltică, astfel încât să deservească zona. În acest fel drumul ce va fi construit pe terenul ce face obiectul acestui PUZ nu va fi folosit excesiv.

3.5 Zonificare funcțională – bilanț teritorial, reglementări, indicatori urbanistici

Prin prezenta documentație se propune ca întregul teren să fie într-o singură zonă funcțională, respectiv în **LMu1** (subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare). De asemenea, se propune amplasarea pe terenul studiat a unor clădiri ce au funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare. Se propune un regim de înălțime parter+2, imobilele fiind orientate pe direcția N-E S-V și N-V S-E. În cadrul parcelelor propuse, pe spațiul liber se va amenaja accesul pietonal și spații verzi semipublice.

Bilanț teritorial

Za – ZONA AFERENTĂ ANSAMBLULUI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE din care subzone:

Za1 – ZONA AMPLASARE LOCUINȚE;

Zac – ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PIETONALĂ ȘI PARCAJE;

Zav – ZONE VERZI AMENAJATE.

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	ha	%	ha	%
Za - ZONA AFERENTĂ ANSAMBLULUI DE LOCUINȚE COLECTIVE	1,23	100,00	1,23	100,00
Za1 – ZONA AMPLASARE LOCUINȚE	0,00	0	0,74	60,16
Zona edificabilă	0,00	0	0,28	22,76
Zona de spații verzi semipublice	0,00	0	0,46	37,40
Zac – ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ ȘI PARCAJE	0,00	0	0,46	37,40

Zav – ZONE VERZI	0,00	0	0,03	2,44
------------------	------	---	------	------

Reglementări

Utilizare funcțională

Art. 1 – Utilizări admise

Zal –

Zona edificabilă: Funcțiunile admise sunt locuințele colective, P+2. Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) propus, creează cadrul pentru proiecte și activități viitoare, terenul studiat aflându-se într-o zonă favorabilă dezvoltării construirii de locuințe.

Zona de spații verzi semipublice: sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

Zac – sunt admise căi de comunicație rutieră;

- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje.

Zav – sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări

Zac – să respecte în intravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la clădiri, în funcție de categoria acestuia:

- drum de importanță locală: 9 m;
- drum național: 20m.

Zav – orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Art. 3 – Utilizări interzise

Zal – Funcțiunile interzise sunt:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobazele și stațiile de întreținere auto;
- stații vânzare carburanți și gaz lichefiat;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Zac - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară;
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

Zav - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Zal - Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minimum 1,00 metru;

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

Zal - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu 5,00 metri;
- retragerea față de limita posterioară va fi de 5,00 metri.

Zal - Circulații și accese:

- fiecare clădire are asigurat un acces pietonal de 1,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Zal - Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor se admite numai pe locurile de parcare, deci în afara circulațiilor publice.

Zal - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi P+2 (10,00 metri în total).

Zal - Aspectul exterior al clădirilor:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Zal - Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

Zal - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (indicatori urbanistici)

Procent maxim de ocupare a terenului (**POT**) = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (**CUT**) = 1.

POT propus = 22,45%

CUT propus = 0,67

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se propune a se face prin extinderea conductei de distribuție subterană existentă în apropiere cu o conductă din polietilenă Dn 100 mm amplasată subteran, sub adâncimea de îngheț, de-a lungul străzii nou propuse. Pe traseul conductei de racord se vor monta în dreptul fiecărei clădiri în parte, câte un cămin apometru și bransamentul individual.

Combaterea incendiilor din exterior $q_{ie} = 5$ l/s se va realiza prin amplasarea unor hidranți subterani de-a lungul traseului conductei de distribuție propusă, la distanțe interax de maxim 100 m, conform normelor în vigoare și avizelor operatorului de apă din zonă și a ISU Botoșani.

Canalizare menajeră

Apele uzate care vor proveni din locuințe vor fi ape cu caracter menajer. Terenul de amplasament are o pantă descendentă.

Soluția propusă pentru canalizare este racordarea la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului Botoșani aflată în apropiere prin execuția unui sistem comun de conducte subterane PVC SN4 pentru colectare gravitațională cu lungimea de x m, într-un bazin colector subteran amplasat la partea de jos a străzii nou înființate și pomparea apelor uzate colectate printr-o conductă subterană din PVC PN 10 Dn 200 mm în lungime de x m până într-un cămin al canalizării existente de pe strada X aparținând sistemului centralizat de canalizare a municipiului Botoșani.

Apele uzate menajer evacuate la rețeaua de canalizare vor respecta indicatorii de calitate menționați în normativul NTPA 002/2002 modificat și completat de HG 352/2005:

- pH 6.5 - 8.5
- Materii in suspensie < 350mg/dmc
- CBO5 < 300mg/dmc
- CCO-Cr < 500mg/dmc
- Substante extractibile < 30mg/dmc
- Detergenti sintetici < 25mg/dmc

Coloanele de canalizare menajeră se racordează la o rețea de colectoare PVC SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și cămine de canalizare. Coloanele de canalizare menajeră se conectează la colectoare ce se racordează la căminele propuse prin conducte de polipropilena DN 75 mm pentru coloanele de la bucătării și DN 110 mm pentru coloanele de la băi, la o adâncime de minim 1,2 m. Apele menajere colectate de la bucătării vor fi trecute prin separatoare de grăsimi montate sub chiuvetă. Se vor utiliza cămine din polietilenă de înaltă densitate, prefabricate, cu diametrul de 800 mm, cu capac

de beton prefabricat și ramă și capac fontă carosabil. Dimensionarea și detaliile constructive vor fi descrise la faza Pth a documentațiilor.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe suprafețele impermeabile ale învelitorilor urmează a fi colectate prin jgheaburi și burlane și evacuate la terenul natural.

Alimentare cu gaze naturale

Locuințele colective se vor branșa la rețeaua de distribuție.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori se va efectua din rețeaua electrică existentă în zonă.

Telecomunicații

Nu este cazul.

Deșeuri menajere

Colectarea acestora se va realiza de către operatorul serviciului de salubritate din municipiul Botoșani, în urma unui contract încheiat cu asociația de proprietari.

3.7 Protecția mediului

Prin documentația prezentă avându-se în vedere parcelarea pentru construirea de locuințe, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente. Conform reglementărilor PUZ propus, se creează premise pentru prevenirea și reducerea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor PUZ referitoare la limitarea emisiilor de compuși organici volatili (C.O.V.) datorate utilizării solvenților organici în produsele de refinisare a suprafețelor vehiculelor, la sistemele de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportul deșeurilor, la colectarea și transportul produselor periculoase, amenajarea și întreținerea spațiilor verzi.

Protecția calității apelor

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspekția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protecția aerului

Lucrările nu constituie o sursă de poluare asupra calitatii aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia construirii ansamblului de locuințe este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute în timpul realizării construcțiilor sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat.

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB., măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrații de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte din PE-HD.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, nu periclitează și nu intervin în echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară", cap. I, art. 5, asigurându-se zona de protecție sanitară în jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Botoșani. Nu se prevăd alte foraje, pentru alimentarea individuală a acestei zone rezidențiale, care ar putea influența debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrările proiectate nu influențează așezările umane. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere sunt colectate în recipiente și preluate periodic de către operatorul serviciului de salubritate din municipiul Botoșani.

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apă nu rezultă deșeuri care ar necesita o gospodărire specială.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În prezentul PUZ este prevăzută o zonă de locuințe (vezi cap. 3.5 Zonificare funcțională – bilanț teritorial, reglementări, indicatori urbanistici), prin urmare nu rezultă deșeuri de natură toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

3.8 Obiective de utilitate publică

Căi de comunicație: strada propusă (asfalt), racordul carosabilului propus la cel aparținând municipalității. Infrastructură majoră: rețele electrice.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE - 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;
- completarea necesarului de locuințe în localitate.

Considerăm că obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă. **Consecințele economice și sociale la nivelul UTR 57** includ:

- aprovizionarea zonei (și a municipiului Botoșani) cu locuințe de o calitate foarte bună;
- deoarece proiectul propune o dezvoltare cu un design de calitate care completează locuințele existente, există posibilitatea ca investiția să crească prețurile proprietăților învecinate;

- proiectul contribuie la dezvoltarea infrastructurii de drumuri și cea de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale;
- proiectul contribuie la dezvoltarea spațiilor verzi în zonă;
- proiectul poate atrage investiții viitoare în zonă care doresc să construiască funcțiuni complementare locuirii, precum supermarketuri;
- un număr de 96 de familii se vor muta în zonă atunci când toate clădirile de locuit sunt construite, ceea ce va contribui la capitalul social al zonei.

Se va acorda atenție amenajărilor și finisajelor astfel încât să fie în armonie cu cadrul natural și cu locuințele existente în zonă.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat:

- construire imobile colective de locuit;
- amenajare spațiu verde plantat;
- construire drum de categorie IV;
- construire alei pietonale;
- amenajare parcaj;
- construirea rețelelor apă-canal, de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu gaze naturale.

Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

- amenajare platformă publică de colectare a deșeurilor menajere.

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. Sebastian Adamovici

Verificat,
Consultant Urbanism Arh. Tulbure Mihai