



SOCIETATEA COMERCIALA

P **ROIECT**
B **OTOSANI**

S.R.L.

SC "PROIECT BOTOSANI" SRL

BOTOSANI, Str. Cuza Voda Nr. 2, Bl.7, Sc. F,
Mezanin

tel/fax: 0231-514965; cf : 4906270;
r.c. j07/1086/1993

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

REALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE P+2E+M

STR.ȘTEFAN CEL MARE NR.1A, MUN.BOTOȘANI, JUD. BOTOȘANI

PROIECT : **NR. 2272 / 2018**

FAZA PROIECTARE : **AVIZE**

PROIECTANT DE SPECIALITATE : **S.C."PROIECT BOTOȘANI" S.R.L.**
mun. / jud. Botoșani, str. Cuza Vodă nr.2

INIȚIATOR/INVESTITOR : **MAISTRUC VALENTIN IONUȚ**
*str. Cronicar Neculce nr.15A, mun. Botoșani
jud. Botoșani*

BENEFICIAR : **MAISTRUC VALENTIN IONUȚ**
*str. Cronicar Neculce nr.15A, mun. Botoșani
jud. Botoșani*

AMPLASAMENT : **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI**
*str.ȘTEFAN CEL MARE nr.1A,
mun. Botoșani, jud. Botoșani
nr. CAD 65480, CF 65480*

RESPONSABILI :

COORDONATOR: **Arh. Mihai G.TULBURE**
URBANISTIC

ELABORATORI : **Arh. Alexandra Laura POPA**

Ing. Gheorghe ENEA



SOCIETATEA COMERCIALĂ

PROIECT
BOTOSANI

S.R.L.

SC "PROIECT BOTOSANI" SRL

BOTOSANI, Str. Cuza Voda Nr. 2, Bl.7, Sc. F,
Mezanin

tel/fax: 0231-514965; cf : 4906270;
r.c. j07/1086/1993

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

piese scrise

- Foai de capăt, Foai de responsabilități, Borderou piese scrise și desenate
- Certificat de Urbanism nr. 131/ 06.03.2018, eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani

Acte de proprietate

- Contract de Vânzare nr. 1641 / 29.08.2017
- Contract de Vânzare nr. 1639 / 29.08.2017
- Contract de Vânzare nr. 1640 / 29.08.2017
- Contract de Vânzare nr. 1642 / 29.08.2017
- Plan amplasament și delimitare a bunului imobil, nr.CAD 157/1,CF 65480
- Extras de Carte Funciară actualizat nr. 65480

VOL.1. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

Cap.1. – INTRODUCERE.

- 1.1. *Date de recunoaștere a documentației.*
- 1.2. *Obiectul studiului.*
- 1.3. *Surse de documentare. Bază legală.*

Cap.2. – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.

- 2.1. *Evoluția zonei.*
- 2.2. *Încadrare în localitate.*
- 2.3. *Elemente ale cadrului natural.*
- 2.4. *Circulația.*
- 2.5. *Ocuparea terenurilor.*
- 2.6. *Echipare edilitară.*
- 2.7. *Probleme de mediu.*
- 2.8. *Opțiuni ale populației.*

Cap.3. – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.

- 3.1. *Concluzii ale studiilor de fundamentare. Elemente de temă.*
- 3.2. *Prevederi ale P.U.G.*
- 3.3. *Valorificarea cadrului natural.*
- 3.4. *Modernizarea circulației.*
- 3.5. *Propuneri de sistematizare verticală*
- 3.6. *Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.*
- 3.7. *Dezvoltarea echipării edilitare.*
- 3.8. *Protecția mediului.*
- 3.9. *Obiective de utilitate publică.*
- 3.10. *Consecințe economice sociale*
- 3.11. *Categorii de costuri*
- 3.12. *Etapizarea investițiilor*

Cap.4. – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.

VOL.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. – DISPOZIȚII GENERALE.

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării.
3. Domeniul de aplicare.

II. – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.

IV. – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

V. – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

piese desenate

PUZ.01	încadrare în teritoriu - caracteristicile țesutului urban existent – extras din P.U.G. Botoșani	sc. 1:2000
PUZ.02	situație existentă raportată la infrastructură și echipare tehnico-edilitară	sc. 1:500
PUZ.03	reglementări urbanistice	sc. 1:500
PUZ.04	echipare tehnico-edilitară	sc. 1:500
PUZ.05	obiective de utilitate publică	sc. 1:500

Avize

- aviz de oportunitate nr.1677/18.07.2018, nr.8/10.10.2018
- aviz alimentare energie electrică DelgazGRID nr.1001807058/30.04.2018
- aviz apă și canalizare SC NovaApa Serv SA nr.246914/15.05.2018
- aviz amplasament Telekom nr.7651/03.05.2018
- aviz gaze naturale Delgaz GRID nr.101452/02.05.2018
- aviz alimentare cu energie termică nr.131/06.03.2018
- aviz poliția rutieră
- decizia etapei de încadrare ANPM Botoșani nr.26/19.06.2018
- aviz ISU pentru amplasare în parcelă nr.1718104/17.05.2018
- aviz CTATU
- aviz Ministerul Culturii și Identității Naționale nr.46/17.05.2018

Studii de specialitate

- Studiu de însorire
- Ridicare topografică + viza OCPI
- Studiu geotehnic verificat Af nr.150/apr. 2018

SC "PROIECT BOTOȘANI" SRL ,

COORDONATOR URBANISTIC,

Arh. Mihai G. TULBURE

ÎNTOCMIT,

Arh. Alexandra Laura POPA



SOCIETATEA COMERCIALA
P ROIECT
B OTOSANI
S.R.L.

SC "PROIECT BOTOSANI" SRL
BOTOSANI, Str. Cuza Voda Nr. 2, Bl.7, Sc. F,
Mezanin
tel/fax: 0231-514965; cf : 4906270;
r.c. j07/1086/1993

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAP.1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

<i>denumirea obiectului de investiții</i>	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE P+2E+M
<i>amplasament</i>	str.ȘTEFAN CEL MARE nr.1A, mun. Botoșani, jud. Botoșani nr. CAD 65480, CF 65480
<i>titularul investiției</i>	MAISTRUC VALENTIN IONUȚ <i>str. Cronicar Neculce nr.15A, mun. Botoșani jud. Botoșani</i>
<i>beneficiarul investiției</i>	MAISTRUC VALENTIN IONUȚ <i>str. Cronicar Neculce nr.15A, mun. Botoșani jud. Botoșani</i> PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
<i>proiectant general</i>	S.C."PROIECT BOTOȘANI" S.R.L. <i>mun. / jud. Botoșani, str. Cuza Vodă nr.2</i>
<i>data elaborării</i>	proiect nr. 2272 / 2018

1.2. Obiectul studiului.

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în intravilanul municipiului Botoșani, jud.Botoșani, **în scopul construirii unui bloc de locuințe P+2E+M.**

Studiul a fost întocmit având la bază :

- **TEMA DE PROIECTARE:** tema program de amenajare și soluționare urbanistică a parcelei studiate, cu funcțiunea de locuire, compatibilă cu cerințele din PUG.
- **Certificatul de Urbanism** eliberat de către Primăria Comunei Botoșani cu **nr. 131 / 06 martie 2018.**
- **Studiul de fundamentare** preliminar elaborat.

1.3. Surse de documentare. Bază legală.

- Plan Urbanistic General - Botoșani (P.U.G.B.) și
- Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);
- Planuri Cadastrale - scara: 1/2000;
- Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Bază legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului-Cadru PUZ,G.M.-010 -2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 536/1996;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000);
- Legea 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publică;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism - Indicativ G.M. 008 - 2000.
- HGR 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- prevederile Codului Civil.

CAP.2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrare în contextul teritorial-relaționări.

- **Teritoriul luat în considerare** pentru realizarea obiectivului P.U.Z. , cu folosință actuală de TEREN CURȚI CONSTRUCȚII este situat:
 - în INTRAVILANUL municipiului Botoșani;
 - în zona centrală a localității;
 - în zona de protecție a monumentului istoric "Vama Veche" – cod BT-II-m-A-01938
 - în U.T.R. nr.18 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban.

2.2. Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se încadrează în U.T.R. nr.18, intravilan se află într-o zonă de dezvoltare conform P.U.G. și R.L.U. Botoșani. Funcțiunea dominantă constă în L.I.U1 de locuire colectivă.

- **În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent** are următoarele caracteristici:
 - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+4E;
 - o pondere semnificativă pe parcele o reprezintă terenurile curții construcții în intravilan;
 - **fondul construit existent** este reprezentat majoritar prin locuințe colective, blocuri P+4E și o construcție P (instituție);
 - **calea de acces** din strada Uzinei este modernizată.

- echiparea tehnico-edilitară existentă:

- rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
- rețea publică de alimentare cu apă și canalizare;
- rețea publică pentru distribuție gaze naturale;
- telefonie, televiziune prin cablu, transport urban;
- salubritate.

● **Vecinătăți amplasament**

- NORD teren proprietate de stat, cale de acces din str.Ștefan Cel Mare;
- EST teren proprietate de stat; bloc CF 50394(dist. propusă între construcții – 9,75m, 10,35m);
- SUD teren proprietate de stat; garaje CF 60630;
- VEST teren proprietate de stat – parc de joacă.

● **Potențialul amplasamentului**

- terenul este liber de construcții;
- există toate condițiile geotehnice ca urmare a studiului geotehnic efectuat.
- există toate condițiile tehnice care să permită realizarea de construcții cu echipare tehnico-edilitară de tip urban.
- **tendințe:** odată cu extinderea rețelelor publice de utilități s-a înregistrat un interes al populației pentru construirea de locuințe în zonă.

2.3. Elemente ale cadrului natural.

Din punct de vedere administrativ-teritorial, municipiul Botoșani este așezat în partea de nord-est a țării, la 429 km față de București pe calea ferată și 476 km pe căile rutiere, fiind străbătută de meridianul de 26,41 grade E și de paralela de 47,44 grade N.

În cadrul județului, municipiul se află în partea de vest a acestuia. Ca poziție geografică, este situat în zona de contact dintre dealurile înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase ale Câmpiei Moldovei, ce se întinde până departe către est.

Dealurile care străjuiesc orașul în partea apuseană fac parte din Podișul Sucevei – sectorul mai scund, cu înălțimi în jur de 300 m, cunoscut în literatura de specialitate sub numele de Șaua Bucecii.

Platoul pe care este situat orașul prezintă o remarcabilă netezime, fiind un plan foarte ușor înclinat de la nord la sud (200-160 m), în cuprinsul căruia se adâncește o vale abia schițată în zona numită din vechime Podul de Piatră și care se accentuează treptat spre sud, în afara orașului.

2.4. Circulația.

Circulația în zonă se realizează din străzile Ștefan Cel Mare, Împărat Traian și Uzinei. Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- circulații pietonale - de tranzit;
 - pentru riverani.
- circulații carosabile - de tranzit;
 - generată de funcțiunile din zonă.

Profilele transversale ale străzilor Împărat Traian și Uzinei se încadrează în categoria de drum național.

2.5. Ocuparea terenurilor.

Pe amplasament și în vecinătățile acestuia se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- a) **Proprietatea de stat, domeniu public** – categoria străzi, terenuri, parc de joacă;
- b) **Proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice** – cu terenuri curți construcții în intravilan;
- c) **Proprietate privată a investitorului**–teren curți construcții în intravilan,neconstruit.

2.6. Echiparea tehnico-edilitară.

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

a) Alimentarea cu apă

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă.

b) Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețea publică canalizare pluvială în zonă.

c) Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie.

d) Rețele pentru termoficare

Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru transport agent termic.

e) Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale.

f) Rețea publică de telefonie

Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie.

2.7. Probleme de mediu.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat, vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul local de urbanism pentru construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, nu mai puțin de 10% din suprafața terenului.

Vor fi interzise în zonă activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul,apa, solul.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi adunate în containerele specializate amplasate în zona studiată și transportate periodic de către regia de salubritate locală pentru depozitarea gunoiului.

2.8. Opțiuni ale populației.

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil investiția pe care o doresc investitorii va fi un BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M cu amplasament independent pe lot. Prin studiul prezent se va propune crearea unui număr de 16 apartamente.

CAP.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare. Elemente de temă.

- **Condiții** zona funcțională **L.I.U1 – U.T.R. nr.18.**
 - acord de mediu pentru construcții și amenajări care necesită studii prevăzute prin lege;
 - alte acorduri, avize cerute prin lege;
 - interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.+R.L.U. la inițiativa administrației publice locale în zone a căror dezvoltare este de interes public.
- **Zona și amplasamentul – TERITORIUL (PARCELA DE REFERINȚĂ)** supus studiului de față are suprafața totală **S = 995 mp**

Terenul din amplasament:

- platou, cu pantă generală ușor descendentă pe direcția nord est – sud vest;
- teren curți construcții, liber de orice construcție;
- deține acces direct din str.Uzinei.

- **Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistice**

Modul de organizare al terenului a avut în vedere următoarele cerințe:

- respectarea regimului juridic existent al terenului;
- realizarea unor condiții de construibilitate pentru noile parcele create, cu valorificarea în cât mai mare măsură a potențialului amplasamentului existent;
- conceperea noului obiectiv astfel încât principalele funcțiuni să poată beneficia de condiții de funcționare optime;

- **Priorități**

În temeiul documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. Botoșani aferent aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu cerințele U.T.R. nr.18, în baza ANALIZEI făcute prin STUDIUL DE FUNDAMENTARE, corelat cu informațiile și datele despre AMPLASAMENT este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- **propunerea funcționalității de L.I.U1;**
- **a asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerație a vecinilor imediați și a caracterului general al zonei;**
- **a asigura dimensiunile conform Legii Locuinței;**
- **amplasarea în interiorul parcelei cât și față de construcțiile vecine;**
- **procentul de ocupare al terenurilor;**
- **a sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului.**

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru terenul studiat, cu suprafață de 995,0 mp și ținând cont de intențiile investitorului- proprietar se propune **CONSTRUIREA UNUI BLOC DE LOCUINȚE P+2E+M.**

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

- a) corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;
- b) asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;

c) clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent și a compatibilității funcționale propuse **L.I.U1**.

P.U.G. + R.L.U. Botoșani prevede următoarele:

- amplasamentul este în intravilan în U.T.R. nr.18 cu zona funcțională L.I.U1 predominantă și funcțiuni complementare tip I.s.p. (spații prestări servicii și comerț)
- funcțiuni complementare admise: IS, L.M.U2, L.I.U2, I1(existente)
- POT maxim = 40% , CUT maxim = 1,55 ;
- utilizare permisă cu condiții până la întocmirea unei documentații urbanistice;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Ținând cont de lucrările propuse este obligatoriu a se asigura o suprafață de 10% de spații verzi și plantate. În vestul terenului se găsește un parc de joacă pentru copii.

3.4. Modernizarea circulației.

Se propune accesul carosabil din calea de acces dinspre strada Uzinei.

Acesta își va păstra profilul transversal de 13,35 m.

În incinta studiată se vor amenaja: platformă carosabilă de acces la locuri de parcare propuse, zonă parcare dimensionată conform R.G.U. art. 5.12. Anexa 5 pentru 16 autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri.

3.5. Propuneri de sistematizare verticală.

Se vor propune măsuri imediate pentru scurgerea apelor meteorice prin: sistematizarea verticală propusă pentru teren, drumuri, etc.

Există o diferență de nivel între parcare propusă și locul de joacă direct învecinat, iar pentru a evita intersectarea acestor spații se propune realizarea unui parapet de protecție de 120 cm.

Având în vedere distanța de 5,00 m respectiv 5,75 m față de limita de proprietate sudică, constând în garaje, se propune luarea unei măsuri suplimentare de protecție la foc prin amplasarea pe aceea limită a unui perete calcan de 2,50 m înălțime.

Acesta este figurat în planșa PUZ.03.

3.6. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

a) destinația parcelei – zonificare:

- funcțiune propusă: L.I.U1-locuințe colective P+2E+M cu amplasament independent pe lot.

b) reglementări urbanistice:

BILANT TERITORIAL 995 mp – parcela de referință proprietate privată a MAISTRUC VALENTIN IONUȚ

- **CONSTRUCȚII PROPUSE:** BLOC DE LOCUINȚE P+2E+M
- **CĂI DE ACCES PROPUSE:** alei carosabile de incintă cu platformă auto acces și locuri de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici, alei pietonale , platforme acces în imobil, trotuare de protecție.

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.			
str.Ștefan Cel Mare nr.1A, mun.Botoșani, jud.Botoșani			
Nr.CAD 65480, CF 65480.			
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT
edificabil	0	398(40%)	-
alei și trotuare pietonale	0	75	-
platforme carosabile	0	380	-
spații verzi	0	175(17,6%)	-
suprafață totală teren	995	995	100%
POT_{existent} = 0,00 %		POT_{propus} = 40,00%	
CUT_{existent} = 0,00		CUT_{propus} = 1,55	

c) regim de înălțime propus

BLOC DE LOCUINȚE P+2E+M

Nr.Nivele = 4

- construcție durabilă de importanță normală C;
- clasa de importanță și expuner e la cutremur a III-a;
- gradul de rezistență la foc III;
- H streășină = 11,00 m;
- H max = 15,00 m;

d) regim de aliniere propus.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Aliniamentele laterale și posterioare se propun conform:

- condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor cuprinse în R.L.U. Botoșani pentru funcțiunile de locuire;
- în cazul în care nu se respectă distanțele minime se vor obține acorduri de la vecinii direct afectați;
- distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art.22, P118/1 -2013);
- distanțelor minime din Codul Civil.
- blocul de locuințe dispus izolat se va retrage față de limitele laterale astfel.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare.

Alimentarea cu apă

- pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din profilul transversal.
- gospodăria de apă propusă va fi compusă din : cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
- proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați;

Racord canalizare

- apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1.5 metri față de clădire.
- apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă

Alimentarea cu energie electrică

- rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul casnic necesar locuințelor proiectate;
- în zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public;
- obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă;
- rețelele se realizează cu cabluri subterane.

Alimentarea cu căldură

- pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze în profilul transversal.

Telecomunicații

- se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- racordul se va asigura într-un cămin subteran; Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

Gospodărie comunală - sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale

- se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

3.8. Protecția mediului.

Prin modul de dezvoltare al zonei, propus în documentația de față, nu vor fi afectate elementele de bază ale mediului înconjurător: sol, apă, aer.

Protecția apelor - evacuarea apelor uzate rezultate de la bucătării și băi vor fi colectate printr-o canalizare internă ce va fi dirijată în rețeaua existentă.

Încălzirea spațiilor - pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze în profilul transversal.

Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor - nu vor fi produse zgomote și vibrații;

Protecția solului și a subsolului - funcțiunea de locuit nu produce noxe care să polueze solul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice - nu vor fi afectate flora, fauna / terestră / acvatică, monumente ale naturii/arii protejate; vor fi amenajate în incinta parcelelor spații verzi, alei pavate, pomi ornamentali și fructiferi.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament - deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele pe categorii în spațiul special amenajat existent în zona studiată în cadrul P.U.Z. cu acces carosabil și se vor transporta de operatorul autorizat. Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.

Zona de studiu nu prezintă factor de risc natural.

3.9. Obiective de utilitate publică.

Pentru realizarea blocului de locuințe propus nu vor fi necesare achiziționări / modificări de terenuri, schimburi sau concesiuni care să fie supuse unor proceduri de necesitate publică.

Profilele stradale propuse permit amplasarea infrastructurii rețelelor de utilități.

Se disting următoarele obiective de utilitate publică:

- proprietate publică - căile de circulație
- terenuri proprietate de stat

- proprietate privată - parcela propusă PUZ

3.10. Consecințe economice sociale

Investiția propusă nu are consecințe economice și sociale deosebite și răspunde necesităților investitorului și a pieței imobiliare. Terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice nu vor își vor schimba regimul de proprietate. Domeniul public nu își schimbă tipul de proprietate.

3.11. Categoriile de costuri

Toate costurile investiției, reprezentând semnalizarea rutieră spre facilitarea circulației auto, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de construire, lucrări de sistematizare a terenului și de readucere a acestuia în starea inițială, inclusiv taxele către autorități și furnizori locali de servicii vor fi suportate integral de către investitor.

3.12. Etapizarea investițiilor

Construcția propusă va fi realizată în maximum 2 ani după obținerea autorizației de construire.

CAP.4. Concluzii. Măsurile în continuare.

4.1. - Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare urbană, atât din punct de vedere arhitectural-constructiv cât și a gradului de utilitate a zonei.

4.2. - P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit lotizarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G.+R.L.U. Botoșani. Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează amplasarea de construcții noi.

4.3. - Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată pentru realizarea de ansamblului de locuințe până la preluarea acestora în P.U.G.

4.4. - Se va respecta procedura de consultare a populației: Legea 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

4.5. - BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este atât investitorul cât și Administrația Teritorială, devenind bun public după aprobarea în CONSILIUL LOCAL chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

4.6. - P.U.Z.+R.L.U. aprobate reprezintă DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.

SC "PROIECT BOTOȘANI" SRL ,
COORDONATOR URBANISTIC,

Arh. Mihai G. TULBURE

ÎNTOCMIT,

Arh. Alexandra Laura POPA



SOCIETATEA COMERCIALA

P **ROIECT**
B **OTOSANI**

S.R.L.

SC "PROIECT BOTOSANI" SRL

BOTOSANI, Str. Cuza Voda Nr. 2, Bl.7, Sc. F,
Mezanin

tel/fax: 0231-514965; cf : 4906270;
r.c. j07/1086/1993

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUIŢE P+2E+M

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) afereant Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, alte norme și normative în vigoare la data elaborării.

I. DISPOZIȚII GENERALE

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile P.U.G. a localității, cu scopul:

- de asigurare a imaginii și dezvoltării urbane și a bunei funcționalități a zonei, corelat cu U.T.R.-urile învecinate, specificate prin P.U.G.

Propunerea de zonificare în scopul construirii blocului se locuințe se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.
Teritoriul reglementat prin prezentul PUZ face parte din intravilanul municipiului Botoșani.

1. Rolul Regulamentului local de urbanism.

1.1. Regulamentul local de urbanism afereant P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitând, detaliind, întărind reglementările din P.U.Z.

1.2. Este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism explicitiază și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Botoșani (piese scrise și desenate).

1.4. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care acesta nu contravine prevederilor RGU. Aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit al RLU afereant, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării.

2.1. Baza legală a elaborării este constituită din:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 modificat și completat ulterior.
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată ulterior.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Regulamentul local aferent PUG al municipiului Botoșani.
- În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare.

3.1. Odată aprobat, P.U.Z.+R.L.U. aferent, prin Hotărârea Consiliul Local, acesta constituie act de autoritate a administrației publice locale.

3.2. R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care fac obiectul prezentului P.U.Z. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în R.L.U. aferent prezentului P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenuri curți construcții în intravilan

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin Nr.CAD 65480 și CF 65480 categoria de folosință curți construcții, cu funcțiunea de Locuințe Colective cu regim de înălțime max 15,00 m cu amplasament independent pe lot (**L.I.U1**).

4.2. Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate

P.U.Z. propus nu cuprinde zone cu valoare peisagistică sau zone natural protejate.

4.3. Zone construite protejate

P.U.Z. propus se află situat în zona de protecție a monumentelor istorice "Vama Veche" – cod BT-II-m-A-01938. Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice Suceava privind protejarea monumentelor și a fost aprobată fără alte recomandări sau condiții.

4.4. Resursele subsolului

P.U.Z. propus nu cuprinde terenuri care conțin resurse identificate ale subsolului.

4.5. Suprafețe împădurite

P.U.Z. propus nu cuprinde zone de suprafețe împădurite.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform studiului geotehnic elaborat terenul studiat pentru amplasarea blocului de

locuințe nu este supus pericolului inundațiilor și nu ridică probleme de stabilitate. În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi de 4,00 – 4,50 m cu caracter fluctuant.

Având în vedere neomogenitatea stratificației atât în plan orizontal cât și pe verticală, luând în considerare grosimea mare a pachetului de umpluturi se recomandă fundarea construcțiilor după îmbunătățirea terenului de fundare.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Pe amplasamentul prezentului P.U.Z. nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin prezentul P.U.Z.

5.4. Lucrări de utilitate publică

În urma propunerii nu vor fi necesare schimburi, concesiuni sau alte schimbări de utilitate publică.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

6.1. Construcțiile propuse vor respecta condițiile de amplasare în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul P.U.Z.

6.2. Amplasarea clădirilor față de axul străzii

Nu este cazul.

6.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

- blocul de locuințe dispus izolat se va retrage față de limitele laterale astfel:

- NORD 1,50 m -teren proprietate de stat, cale de acces din str.Ștefan Cel Mare;
- EST 3,15 m -teren proprietate de stat;
- SUD 5,00 m -teren proprietate privată CF 60630;
- VEST 0,60 m -teren proprietate de stat – parc de joacă.

6.4. Retragerea minimă față de aliniament este stabilită prin P.U.Z. la 0,60 m față de limita de proprietate vestică.

6.5. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

La clădirile amplasate pe aceeași parcelă distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1. Se propune accesul carosabil din drumul PUBLIC cale de acces dinspre strada Uzinei, cu profilul transversal de 13,35 m.

7.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate publicului, a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

7.4. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- 7.5. Spațiile aferente accesului carosabil și pietonal principal și a celor de serviciu în incintă sunt stabilite prin prezentul P.U.Z.
- 7.6. Circulațiile carosabile și pietonale se vor configura conform:
- prevederilor din Anexa 4 la HGR nr.525/1996, locuințe individuale cu amplasament independent pe lot;
 - ordonanței nr.43/1997 – republicată – privind regimul drumurilor;
 - ordinul M.T. nr.49/1998 – norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
 - asigurarea numărului de parcări în concordanță cu prevederile R.L.U.B. (min.1 loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit).
- 7.7. Circulațiile carosabile și parcajele organizate în interiorul parcelei, au caracter PRIVAT, se vor amplasa la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele spațiilor cu funcțiuni de locuit, conform O.M.S. nr.119/2014.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

- 8.1. *Alimentarea cu apă*
- pentru asigurarea nevoilor de apă potabilă se prevede racordarea la rețeaua existentă din profilul transversal.
 - gospodăria de apă propusă va fi compusă din : cămin de apometru și rețea de apă potabilă;
 - proiectele de specialitate, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați;
- 8.2. *Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice*
- apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre căminele de canalizare exterioare care se vor monta la distanța minimă de 1.5 metri față de clădire.
 - apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă
- 8.3. *Alimentarea cu energie electrică*
- rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul casnic necesar locuințelor proiectate;
 - în zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, de uz public;
 - obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă;
 - rețelele se realizează cu cabluri subterane.
- 8.4. *Alimentarea cu căldură*
- pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze în profilul transversal.
- 8.5. *Telecomunicații*
- se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă.
 - racordul se va asigura într-un cămin subteran; Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

8.6. Gospodărie comunală

- se prevede asigurarea colectării selective (pubele) a deșeurilor și evacuarea acestora de către operatorul urban de gospodărie comunală, amplasate conform planșei PUZ.03 în locurile special amenajate (la o distanță de min. 10m față de ferestrele locuințelor)

- sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale
- se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

8.7. Platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere va fi amplasată la o distanță de minim 10,0 m de ferestrele locuințelor, va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și prevăzută cu sistem de spălare și sifon racordate la canalizare.

8.8. În faza ulterioară de proiect de execuție se va asigura necesarul de consum pentru dezvoltarea ansamblului propus.

8.9. Soluțiile de racordare sau extindere a rețelelor de utilități se vor face din punctele de racord indicate de proprietarii/administratorii de rețele, prin avizele emise de fiecare în parte.

8.10. Cheltuielile lucrărilor de echipare edilitară vor fi suportate de către investitor pentru: apă, canal, energie electrică, gaze naturale.

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

9.1. Caracteristicile parcelei studiate

Suprafața parcelei studiate Nr. CAD 65480 și CF 65480 este de 995,0 mp.

9.2. Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construire vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

9.3. Înălțimea clădirilor

Înălțimea la cornișa clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă de 15,00 m, respectiv regimul de înălțime Parter+2Etaje+Mansardă (P+2E+M). Se admit nivele parțiale (demisol,subpante, subsol) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

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

10.1. Spații libere și plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente plantate cu rol de protecție, având suprafața în suprafață de 17,60% conform prezentului P.U.Z.

Ținând cont de lucrările propuse vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol decorativ, în funcție de categoria acestora.

În vestul amplasamentului există un parc cu loc de joacă pentru copii și spații verzi, utilizate în comun de locuitorii ansamblului.

- 10.2. Se propune sistematizarea verticală a terenului pentru racordarea la amenajările existente și propuse.
- 10.3. Împrejmuiri
Se vor realiza împrejmuiri transparente sau de gard viu, cu înălțimi de maxim 1,50 m – minim 1,20 m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 11.1. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (L.I.U1) – cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.
- 11.2. Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale și anume:
- subzonă locuri de parcare ;
 - subzonă spații verzi cu rol ambiental și/sau de protecție ;
 - subzonă destinată spațiilor de joacă ;
 - subzonă platforme de deșeuri ;

III. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- 12.1. Utilizări admise
Spații destinate locuirii colective și alte funcțiuni complementare ale acestora: depozitări, spații comerciale etc.
- 12.2. Utilizări admise cu condiționări
Nu este cazul.
- 12.3. Utilizări interzise
Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei, activităților productive poluante, cu risc tehnologic.
Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- 13.1. Procent maxim de ocupare a terenului
P.O.T.maxim= **40,00%**
- 13.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului
C.U.T. maxim = 1,55

SC "PROIECT BOTOȘANI" SRL ,

COORDONATOR URBANISTIC,

Arh. Mihai G. TULBURE

ÎNTOCMIT,

Arh. Alexandra Laura POPA

- **OBIECTIV STUDIU P.U.Z. :** **P.U.Z. CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE P+2E+M**
- **Amplasament :** **str.Ștefan Cel Mare, mun.Botoșani, jud. Botoșani nr.CAD 65480 , CF 65480**
- **Inițiatori și investitori :** **MAISTRUC VALENTIN IONUȚ**
- **Beneficiari :** **MAISTRUC VALENTIN IONUȚ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI**

LISTĂ VECINI

ADRESE DE CORESPONDENȚĂ :

1. ALBU Dorin Paul – str.Ion Pilat, nr.10, sc.A, et.1, ap.5
Aleea Zorilor nr.17,sc.C,et.1,ap.5
Mun.Botoșani, Jud.Botoșani
Mun. Botoșani, Jud. Botoșani.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.