

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

"CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMURIE TEREN SI RACORD UTILITATI"

Strada CISMEA nr. 45-47, municipiul Botosani, Judetul Botosani, Romania
NC/CF 69336

COLECTIV DE ELABORARE:

PROIECTANTUL GENERAL: ODISSEY ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN S.R.L., BOTOSANI

Proiectant urbanism: arh. urb. Mihai TULBURE

Proiectant instalatii: ing. Andrei VIERU

Data: august 2022

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOL. 1. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala - reglementari; bilant teritorial, indici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

- 5.1. Certificat de urbanism nr. 294/05.05.2022
- 5.2.1 Contract de vanzare cumparare nr. 257/2021
- 5.3. Studiul geotehnic
- 5.4. Planul topografic - scara 1/500

VOL. 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. si R.L.U.

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

B. PIESE DESENATE

PLANSA U1.....Plan de incadrare in zona - scara 1 : 2000

PLANSA U2.....Situatia existenta - scara 1 : 500

PLANSA U3.....Reglementari urbanistice - scara 1 : 500

PLANSA U4.....Reglementari editilitare scara 1 : 500

PLANSA U5.....Proprietatea asupra terenurilor scara 1 : 500

PLANSA U6.....Volumetrie si desfasurare 1 : 500

PLANSA U7.....Volumetrie 1 : 500

SEF PROIECT,
arh. urb. Mihai TULBURE

MEMORIU GENERAL
-PLAN URBANISTIC ZONAL-

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRARI: "CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI"
- AMPLASAMENT: STR. CISMEA, MUN. BOTOSANI, JUD. BOTOSANI, NR. CAD 69336 - intravilan
- BENEFICIAR: [REDACTAT]
- PROIECTANTUL GENERAL: ODISSEY ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN S.R.L., BOTOSANI, JUDETUL BOTOSANI J 07/732/2021, Cod unic de inregistrare: 45202450

Proiectant urbanism: arh. urb. Mihai TULBURE

- Proiectant instalatii: ing. Andrei VIERU
- PROIECT NR. 03/2021 FAZA P.U.Z
- DATA ELABORARII: august 2022

1.2 OBIECTUL LUCRARI

- SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Documentatiile P.U.G. au ca perioada de valabilitate 5-10 ani. Pentru rezolvarea necesitatii privind dezvoltarea localitatii (pana la aprobarea unei noi documentatii P.U.G.) este necesara intocmirea si aprobarea de documentatii de urbanism de tip P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal constituie instrumentul principal de coordonare si dirijare a actiunilor de amenajare spatiala in vederea dezvoltarii armonioase a unei zone dintr-o localitate. Prin Planul Urbanistic Zonal se urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelat cu stabilirea reglementarilor necesare pentru asigurarea unui echilibru permanent intre valorificarea terenurilor existente, protectia mediului natural si dezvoltarea durabila a teritoriului si localitatii.

La baza intocmirii prezentei documentatii P.U.Z.+R.L.U. a stat certificatul de urbanism nr. 294/05.05.2022 emis de catre Primaria Municipiului Botosani. Acesta a fost emis pentru beneficiar [REDACTAT] cu domiciliul in municipiul Botosani, privind intocmirea Planului Urbanistic Zonal – pentru realizarea investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI", pe teren proprietate privata.

Amplasamentul este situat pe teritoriul administrativ al municipiului Botosani, judetul Botosani, intravilan, identificat cu nr.cad. 69336.

Suprafata totala de teren studiat, proprietatea beneficiarului este de 1757.00 mp conform contractului de vanzare cumparare cu nr. 257/2021.

Necesitatea investitiei

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Botosani, judetul Botosani, incadrata prin P.U.G.+R.L.U. in unitatea teritoriala de referinta U.T.R. nr. 36 LMrf2 – subzona cu locuinte individuale mici de tip rural, in conditii speciale de densitate normala, realizabile punctual pe baza de PUZ, numai in conditii de asigurare acceptate prin expertize si studii geotehnice si de stabilitate, de operatiuni corelate de reabilitare, consolidare si stabilizare a intregului versant zonal.

Zona amplasamentului este preponderent rezidentiala, si este compusa in cea mai mare parte din locuinte individuale cu regim de intaltime P - P+M – P+1 fiind caracterizata printr-un fond construit simplu, fara identitate urbanistica si arhitecturala aparte.

Dupa anul 1990, insuficienta rezervelor de teren, a condus la schimbarea proprietarilor, fostii proprietari optand pentru spatii de locuire mai mici, situate in blocuri de locuinte colective, in timp ce noii proprietari au optat pentru modernizarea si construirea unor cladiri noi, moderne, astfel ca fondul nou construit cuprinde

cladiri de locuinte cu regim de inaltime P, P+M, P+1, structura constructiva general adoptata a acestora fiind din zidarie de caramida in stare foarte buna.

Necesitatea investitiei reiese din dorinta beneficiarului de a construi o locuinta individuala in regim de inaltime P+1E in conformitate cu standardele actuale de locuire, dar si cu respectarea caracterului general al zonei studiate.

Oportunitatea investitiei – este oferita de unitatea teritoriala de referinta in care se regaseste amplasamentul, si anume UTR nr. 36, LMrf2 – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural, fara echipare de tip edilitara de tip urban, realizabile punctual pe baza de PUZ, ce permite si sustine realizarea ulterioara de locuinte individuale in zona.

Pentru aceasta, in cadrul prezentei investitii, sunt prevazute a se realiza urmatoarele lucrari:

LOCUINTA INDIVIDUALA:

Clădirea proiectată va fi de tipul parter+etaj si va avea structura de rezistenta de tip cadre din beton armat monolit. Zidăria se va realiza din blocuri BCA.

Sistematizarea pe verticala, constand in realizarea cailor de acces de incinta, parcare si imprejmuirea perimetrului.

In vederea respectarii legislatiei privind autorizarea lucrarilor de constructii, terenul de amplasament este situat in intravilanul municipiului Botosani conform P.U.G. aprobat – investitia propusa se incadreaza in prevederile documentatiei de urbanism aprobate, si se impune in prima etapa intocmirea unei documentatii de urbanism, **PUZ+RLU**.

In acest context, documentatia prezenta faza PUZ+RLU, stabileste:

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament; fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela daca este cazul
- Circulatii, accese, parcaje, stationarea autovehiculelor
- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor, inaltimea propusa
- Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului (P.O.T. si C.U.T.)
- Conditii de echipare edilitara

Lucrarea prezenta se incadreaza in prevederile utilizarilor functionale din R.G.U.:

- pozitionarea in cadrul amplasamentului a tuturor capacitatilor fizice, se afla la distante limita minime corespunzatoare, fata de zonele de locuit.
- amplasamentul este suficient de mare, pentru a permite desfasurarea in bune conditii a tuturor activitatilor aferente
- amplasamentul a fost ales astfel incat sa nu fie traversat de drumuri publice, conducte de gaze sau de canalizare publica;

Terenul este de forma dreptunghiulara, conform planurilor de situatie anexate prezentei documentatii, si are categoria de folosinta actuala – curti constructii, teren arabil si teren vie.

Obiectul P.U.Z.+R.L.U. consta in:

- a) Stabilirea indicatorilor urbanistici – pentru unitatea teritoriala de referinta existenta – **UTR 36 - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural, fara echipare de tip edilitara de tip urban;**
- b) Functiuni si caracteristici constructive propuse pe suprafata de teren aflata in intravilan;
- c) Stabilirea de reglementari pentru zona unitate teritoriala de referinta existenta:
 - **LMrf2 – subzona cu locuinte individuale mici, in conditii speciale de densitate normala;**
- d) Stabilirea de reglementari urbanistice privind amplasarea cladirilor fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioara a parcelei;

- e) Stabilirea de reglementari urbanistice privind circulatia, parcarile, stationarea autovehiculelor si accesele;
Reglemenari ale acceselor si cailor de circulatie prin PUZ+RLU conform Ordin nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urrbane;
- f) Stabilirea indicatorilor urbanistici de ocupare (P.O.T.) si utilizare a terenului(C.U.T.) conform HG 525/1996.
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor – OBIECTIV PRINCIPAL AL P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT (modificarea zonei functionale existente LMrf - modificare regim de inaltime);
- g) Stabilirea de reglementari urbanistice privind echiparea edilitara;

Lucrarea prezenta se incadreaza in prevederile utilizarilor functionale din R.G.U.;

- amplasamentul este suficient de mare pentru a permite desfasurarea in bune conditii a tuturor activitatilor aferente locuirii unei familii;

- amplasamentul a fost astfel ales incat sa nu fie traversat de drumuri publice, conducte de gaze sau de canalizare, mentionat anterior;

- amplasamentul respecta dimensiunile obligatorii ale parcelelor construibile;

PLANUL URBANISTIC ZONAL se elaboreaza in concordanta cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile din: Legea 168 /2007; Ordonanta nr. 27/2008, OUG nr. 7/2011; Legea 190/2013, Ghidul privind «Metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. » ,indicativ GM 010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 54/11.04.2000 si va fi promovat pe traseul de avizare si aprobare, conform competentelor.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA

Planul urbanistic general al municipiului Botosani prevede reglementari urbanistice specifice pentru astfel de functiuni in intravilan.

In conformitate cu legislatia in vigoare, acestea se stabilesc prin documentatie intocmita, PUZ + RLU.

Propunerea locuintei individuale pe intravilanul existent in zona Cismea este justificata prin:

- solicitarile populatiei pentru construire spatii destinate locuirii;
- necesitatea dezvoltarii intregii zone studiate;
- resursele locale si forta umana, utilizate intr-un sistem diversificat, ce pot asigura lansarea economico-sociala a zonei.

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului cu modificarea regimului de inaltime al zonei functionale LMrf - in vederea realizarii obiectivului propus conform solicitarilor beneficiarului.

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizeaza etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

Prezenta documentatie asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a unei zone, cu prevederile planului urbanistic general al localitatii.

S-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile si reglementarile de conformare a constructiilor din zona studiata.

S-au tratat urmatoarele categorii generale de probleme:

- Retelele stradale;
- Zonificarea functionala a terenului;
- Indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.);
- Statutul juridic al terenurilor;
- Masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;
- Masuri de protectie a mediului;

- Reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. si prin certificat de urbanism nr. 294 din 05.05.2022;
- Suprafata de teren destinata amplasarii investitiei care îndeplineste cumulativ urmatoarele conditii :

- acces direct carosabil si pietonal;
- asigurarea parcarii si gararii în interiorul parcelei.

Conditiiile existente in teren, cat si conditiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca volumul propus se inscrie corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unor volumetrii reprezentative.

In baza P.U.Z., se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.Th. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z. :

- P.U.G.+R.L.U. aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Botosani nr. 180/25.11.1999, 184/26.05.2022

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Planuri topografice scara 1: 500;
- Plan cadastral si extras de Carte Funciara scara 1: 1000;
- Studiu geotehnic si de stabilitate;
- Studii de fundamentare aferente P.U.G. aprobat prin Hotararea Consiliului Local Botosani;
- Analizarea amplasamentului la fata locului.

1.3.3. DATE STATISTICE

Zona **studiata** este situată în partea de nord – est a municipiului Botoșani, la o distanță de aproximativ 2,5 km de centrul acestuia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

2.1.1.a **Prezentare generala a municipiul Botosani**

Botoșani este reședința și cel mai mare oraș al județului Botoșani, Moldova, România. Este așezat în partea de sud - vest a județului Botoșani, pe interfluviul dintre râurile Sitna și Dresleuca, spre vest între Dresleuca și Siret, apoi coboară între dealurile Crivăț, Agafton, Baisa, în adâncuri sprijinindu-se pe platforma Moldovei.

Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șei Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița), și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Intre relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, exista un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.

Teritoriul orașului propriu-zis are o suprafața de 4132 ha, și 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.

Botoșaniul e un oraș care păstrează o structură subterană de târg, cu pivnițe boltite suprapuse. Ele au adăpostit timp de sute de ani mărfurile târgului, constituind și locul de refugiu al populației în timpul repetatelor invazii. O valoare arhitecturală de necontestat o constituie lăcașuri de cult vechi de jumătate de mileniu, precum și zona de târg a orașului, renumită pentru valoarea arhitecturală a centrului istoric.

2.1.1.b Prezentare zona amplasament studiat prin PUZ

Amplasamentul studiat este situat în partea de nord-est a municipiului, teren intravilan, zona strada Cismea.

Funcțiunea dominantă în zona imediat învecinată a amplasamentului studiat este cea rezidențială. În zona de intravilan, învecinată amplasamentului, fondul construit este alcatuit în mod preponderent din locuințe cu regimul de înălțime mic/mediu, structura constructivă mixtă cu locuințe vechi cât și cu locuințe construite cu materiale moderne.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU TENDINTELE DE EVOLUTIE ALE ACESTEIA

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului menționat în documentație, achiziționat conform contractului de vânzare-cumpărare nr, 257/2021.

Noile construcții păstrează un oarecare aliniament și creează astfel ritm și apartenență urbană.

Vegetația în imediată vecinătate a aliniamentului stradal joacă un rol foarte important asupra aspectului general în sepranta în care aceasta va fi în continuare menținută, iar noile investiții vor fi încurajate asupra acestui lucru.

PE AMPLASAMENTUL STUDIAT NU EXISTA CONSTRUCTII.

2.1.3. POTENTIALUL DE DEZVOLTARE

Potentialul de dezvoltare al zonei studiate prin PUZ este deosebit, datorită avantajelor pe care le prezintă întreaga zonă: apropiere de centrul municipiului Botoșani - puternic factor de polarizare.

2.2 . INCADRAREA IN LOCALITATE

Imobil situat în intravilanul municipiului Botoșani, județul Botoșani strada Cismea nr. 45+47, UTR nr. 36, teren situat în afara limitei de stabilitate a municipiului. Zona de împozitare „D”.

2.2.1. RELATIONAREA ZONEI CU VECINATATILE, conform situatiei actuale:

Asa cum se poate observa si din plansa de incadrare in teritoriu, directiile de dezvoltare ale zonei sunt conditionate in primul rand de caile de comunicatii existente in zonele limitrofe.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. CLIMA

Municipiul Botosani se regaseste in Depresiunea Botosani-Darabani, la contact cu dealurile vestice, situatie care ii imprima astfel un climat continental excesiv (continentaism specific).

Tipul de climat mentionat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna si a unor calduri tropicale vara, frecvente viscole violente si secete prelungite in ultimii ani.

Temperatura medie multianuala a aerului este de 8.6⁰C cu temperatura lunara minima de - 4.1⁰C (ianuarie) si temperatura lunara maxima de +20.1⁰C (iulie).

Precipitatiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm si medii anuale minime de 340mm.

Precipitatiile care cad in zona sunt direct proportionale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora fiind influentate si de orografia si localizarea geografica a judetului Botosani. Astfel ca, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitatii sa cada in intervalul aprilie-august, dupa care scad in intervalul decembrie-aprilie. Amplasamentul se caracterizeaza prin apartenenta ei la unitatea tectonica denumita Platforma Moldoveneasca.

2.3.2. AER

In zona studiata, nivelul de poluare a aerului cu gaze si pulberi este datorat traficului auto, dar in limitele admisibile.

2.3.3. APA

2.3.3.a Apele de suprafata

Apele de suprafata sunt sarace, fiind reprezentate de obirsile unor mici ape torentiale, alimentate din izvoare si din ploii sau zapezi. In perioadele secetoase scurgerea lor este foarte redusa sau inexistentă.

2.3.3.b. Apele subterane

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor in perioadele cu precipitatii.

Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adâncimi de 3.00m de la CTN. Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă.

2.3.4. RELIEFUL

Din punct de vedere al reliefului, Judetul Botosani prezinta un aspect larg valurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lasand impresia ca provin dintr-o suprafata unica taiata in rauri. Din punct de vedere geomorfologic Campia Moldovei se imparte in:

- Campia Jijiei superioare si a Baseului
- Campia Jijiei Inferioare si a Bahluiului
- Lunca Prutului

Campia Jijiei superioare si a Baseului cuprinde microraionul toltrylor, microraionul Darabani-Saveni, microraionul Dorohoi-Botosani. Campia Jijiei Inferioare si a Bahluiului cuprinde microraionul central al Campiei Jijiei Inferioare si a Baseului si microraioanele de contact (depresiunea Frumusica, Hirlau, Tudora, Barnova, Voinesti), si Lunca Prutului.

Risc de alunecari de teren – moderat.

Categoria geotehnica – 2

2.3.5. VEGETATIA

Terenul studiat are in componenta, la limita de proprietate doi arbori (nuci), care vor fi pastrati, toaletati in partea inferioara pentru a ii oferi un aspect vizual estetic.

Teritoriul zonei studiate nu este afectat de poluare. Traficul redus (limitat) din zona nu afectează calitatea solului și speciile plantelor, prin emisiile de la autovehicule.

2.3.6. NIVELUL FONIC

Principalele surse de poluare sonoră considerate de către specialiști sunt cele de la nivelul traficului rutier.

Pe teritoriul aferent P.U.Z.+R.L.U. poluarea sonoră se încadrează în limitele admisibile.

2.3.7. CONDIȚII GEOLOGICE, GEOMORFOLOGICE, HIDROGEOLOGICE ȘI GEOTEHNICE

Terenul de fundare de pe amplasament este alcătuit dintr-un complex argilos prafos, galben, plastic consistent de CaCO₃ și oxizi de fier; ml-1.20 plastic vartoasă; ml- 3.00 interc. de CaCO₃, oxizi de fier; ml-3.50 plastic consistentă la vartoasă; ml-4.00 plastic vartoasă. Terenul este susceptibil la tasări diferențiate.

Conform prevederilor din Indicatorul Ts/1981, pământurile în care se vor executa săpături, se încadrează în următoarele categorii de teren:

- sol vegetal, teren mijlociu, categoria I-a;
- argila prafosă, teren tare, săpătură mecanică - teren categoria II;
- argila nisipoasă, teren tare, săpătură mecanică - teren categoria I-a.

Terenul unde se propune construcția se găsește la baza unui versant cu energie mare de relief.

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate, în contextul actual.

În situația amplasării de construcții pe acest teren, se recomandă măsuri de amenajare și sistematizare verticală care să conducă la conservarea stabilității terenului, efecte provocate de împingerile din amonte.

În acest sens se propun măsuri de armare suplimentară a infrastructurii pentru preluarea împingerilor din amonte.

Adâncimea de fundare pe amplasament, se va stabili în funcție de adâncimea minimă de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal, umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare:

- adâncimi de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110cm;
- grosimea umpluturilor;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 – $H_f + 20$ cm;
- încastrarea fundațiilor în stratul de argilă prăfoasă (PSU) adâncime minimă $120 + H_i$ cm.
- **adâncimea de fundare recomandată – 120cm – 200cm.**

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul principal în zona se face de pe strada Cismea.

Accesul la amplasament se face

- de pe strada Cismea.

Strada Cismea are partea carosabilă cu lățime de 7.00 m cu îmbracaminte de asfalt, trotuare de asemenea cu îmbracaminte de asfalt, spații verzi la limitele de proprietate, și acostamente.

În plan, aliniamentul terenului este poziționat pe latura scurtă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona limitrofă amplasamentului, respectiv intravilanul satului Tudora, are caracter preponderent rezidențial.

În zona învecinată întâlnim:

- terenuri și construcții ce aparțin persoanelor fizice

Vecinatate teren studiat:

- la nord: teren proprietate privată [REDACTAT] – nr. cad. 67435;
- la sud: teren proprietate privată [REDACTAT] – nr. cad. 60205;
- la est: Strada Cismea – acces proprietate;
- la vest: teren proprietate privată;

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funcțiunea propusa prin P.U.Z.+R.L.U. este compatibila cu zonele invecinate din intravilan.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In zona studiata, in imediata vecinatate, exista fond construit alcatuit din locuinte cu grad de ocupare mixt, stabilit prin PUZ sau conform reglementarilor in vigoare.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit din imediata vecinatate a parcelei este unul alcatuit din locuinte vechi si noi cu regim de inaltime P. P+M

Pe terenul studiat NU exista nici o constructie.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona studiata dispune de:

- Alimentare cu energie electrica
- Alimentare cu apa
- Canalizare
- Telefonie
- Salubritate
- Transport urban

Zona nu dispune de alimentare cu gaze naturale.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Zona dispune de vegetatie abundenta datorita arborilor de pe proprietatile private.

Deasemenea trotuarele dispun si ele de fasii verzi, la limitele de proprietate.

Terenul din incinta studiata se va amenaja pentru circulatie carosabila si pietonala de incinta, iar zonele neocupate de constructii se vor replanta cu gazon.

Pe latura vestica a acestuia exista vita de vie deja plantata, factor care contribuie semnificativ asupra intregului ansamblu studiat.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

Nu au fost semnalate riscuri naturale in zona studiata

2.5.8 DISFUNCTIONALITATI

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
<ul style="list-style-type: none"> - interdictie temporara de construire - lipsa retelelor de gaze naturale - topografie a terenului cu diferente de nivel semnificative - incoerenta stilistica si volumetrica a zonei - lipsa spatiilor verzi publice/vegetatie urbana - existenta cablurilor de alimentare electrica la nivel suprateran - dotari comerciale insuficiente - accesul la parcela nu este dimensionat corespunzator investitiei propuse 	<ul style="list-style-type: none"> - intocmire documentatie PUZ + RLU pentru obiectivul propus - racordarea la reseaua de electricitate - racordarea la reseaua de apa si canal - amenajare accese carosabile si pietonale dedicate investitiei propuse

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a locuintei proiectate se va realiza prin intermediul racordului la reseaua locala in urma caruia se va asigura apa potabila in mod continuu conform normelor de calitate prevazute de legislatia sanitara in vigoare (legea 458/2002 cu completarile si modificarile ulterioare) ce va alimenta grupurile sanitare, bucătăria etc.

Reteaua de distributie se va executa cu materiale agreate pentru acest scop si va fi spusa probelor de presiune inainte de exploatare.

Lungimea retelei exterioare de alimentare cu apa ce face legatura intre gospodaria de apa si consumatorii din incinta este de cca. 27 m liniari.

Alimentarea consumatorilor de apa din imobil se va face prin intermediul coloanelor verticale si a distributiei orizontale.

Instalatiile de apa rece vor asigura alimentarea tuturor punctelor de consum din incinta obiectivului:

- obiectele sanitare curente;
- obiecte sau dotari speciale;

2.6.2. CANALIZAREA APELOR UZATE

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin intermediul retelei locale in urma caruia se va asigura sistemul de evacuare al apelor uzate menajere;

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale colectate vor fi dirijate prin intermediul rigolelor si a sistemelor de drenaj. Acestea vor fi dirijate catre caminele colectoare de pe proprietate ca apoi sa fie eliminate in sistemul de evacuare local.

2.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se face din retelele aeriene existente pe traseul cailor de comunicatii existente de pe strada Cismaea.

Cel mai apropiat stalp de alimentare se afla la cca. 73m liniari de limita proprietatii studiate.

2.6.4. TELEFONIE

Constructiile existente in intravilanul zonei studiate beneficiaza de serviciile de telefonie/cablu TV.

2.6.5. ALIMENTAREA CU CALDURA

Zona nu dispune de retea de termoficare.

Alimentarea cu caldura a cladirii propuse se va asigura prin intermediul unei centralei termice pe combustibil solid.

2.6.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona studziata nu exista retele de alimentare cu gaze naturale.

2.6.7. EVACUAREA MENAJERA

In zona studziata prin P.U.Z, beneficiarii au amenajat in incinta proprietate, platforme betonate pentru depozitarea pubelelor pentru deseuri menajere, preluate apoi de catre unitatea de salubritate locala.

Platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere se va amplasa la distanta de min. 10,00 m fata de limita zonei edificabilului (amplasare cladiri) cu respectarea prevederilor art. 4 alin. a ord.MS 119/2014, va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si va fi prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare (facultativ).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL-CADRU CONSTRUIT

In zona studziata, cadrul natural contribuie la cresterea calitatii factorilor de mediu si a gradului de atractivitate a acesteia, problemele de mediu referindu-se in principal la trafic rutier, ape si soluri, fiind generate de activitati antropice si de fenomene naturale.

Aspecte amplasament studiat:

- solul nu este poluat;
- locatia studziata nu se afla in zona de protectie
- nu exista in zona studziata valori de patrimoniu care sa necesite protectie

2.7.2. EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu este cazul

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

Pe traseele cailor de comunicatie practicate pentru accesul la amplasament nu exista pante mari, profilul transversal al strazii respecta prevederile normativelor in vigoare pentru a permite accesul masinilor de interventie, si nu se executa lucrari curente de intretinere. Drumul este asfaltat.

2.7.4. EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

In apropiere de zona studiata, nu exista obiective de importanta nationala care sa impuna conditii speciale.

2.7.5. EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Pentru zona studiata, nu sunt elaborate strategii de promovare de catre administratiile publice locale privind valorificarea potentialului resurselor naturale.

2.7.6. GESTIONAREA DESEURILOR in perioada de constructie

Conform Hotaririi Guvernului nr. 856 din martie 2002 privind evidenta gestiunii deeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzind deeurile, inclusiv cele periculoase, executantul lucrarilor, ca generator de deseuri, are obligatia sa tina evidenta lunara a gestiunii acestora, in conformitate cu prevederile Anexei nr. 1 a acestei HG, pentru fiecare tip de deeu.

Executantul lucrarilor va incheia un contract cu o firma specializata care va asigura transportul si tratarea deeurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deeurilor in depozite ecologice. Deeurile din constructii si demolari sunt clasificate conform "Listei cuprinzind deeurile, inclusiv deeurile periculoase" prezentate in Anexa nr. 2 a HG nr. 856/2002 cu codul 17. Cantitatile de deseuri pot fi apreciate, global, dupa listele cantitatilor de lucrari, care vor fi finalizate ulterior.

Surse de deseuri

De la organizarea de santier vor rezulta deseuri menajere; cantitatile de deseuri menajere fiind mult inferioare celor rezultate din activitatea de constructie. Deeurile menajere trebuiesc colectate in pubele tipizate si preluate periodic de serviciile de salubritate din zona.

Reciclarea deeurilor

Tendinta actuala este de reducere a consumului de materiale, coroborata cu actiuni de recuperare, reciclare si refolosire a deeurilor. O parte din deeurile rezultate din lucrarile de constructie pot fi refolosite. Utilizarea deeurilor are impact pozitiv asupra mediului prin:

- reducerea necesarului de materiale pietroase extrase din cariere;
- micșorarea productiei fabricilor de materiale de constructii si implicit, scaderea poluarii cauzata de tehnologiile folosite de acestea;
- reducerea consumului de energie pentru producerea materialelor de constructie;
- scaderea volumului depozitelor de deseuri, care ocupa suprafete importante de teren si constituie surse de poluare chimica a aerului, solului, apei, contribuind de asemenea la degradarea peisajului.

Gospodarierea deeurilor in perioada de functionare

In perioada de exploatare a investitiei vor rezulta urmatoarele tipuri de deseuri:

- deseuri menajere, rezultate de la personalul de exploatare al depozitelor. Acestea vor fi colectate in pubele amenajate strategic pe suprafata amplasamentului. Beneficiarul va incheia un contract de prestari servicii cu o firma specializata si abilitata sa gestioneze si sa depoziteze deeurile menajere. De asemenea, pubelele, vor fi amplasate strategic, in numar suficient si vor fi bine intretinute.

Gospodarierea substantelor toxice si periculoase in perioada de constructie

- Nu este cazul

2.7.7. Gospodarierea substantelor toxice si periculoase in perioada de functionare

- Nu este cazul

Toate lucrarile de constructii si instalatii care se vor realiza, vor respecta obligatoriu cerintele de calitate prevazute de Legea 10/2015, si anume:

- a) rezistenta mecanica si stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igiena, sanatate si mediu;
- d) siguranta in exploatare;
- e) protectie impotriva zgomotului;
- f) economie de energie si izolare termica.

Sursele de poluanti identificate ca posibil sa apara intr-o masura mai mica sau mai mare, in perioada realizarii constructiilor, sunt cele legate de emisiile de praf, nivelul de zgomot si scurgerile accidentale in sol a uleiurilor si combustibililor.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administratia publica locala, prin Consiliul Local al municipiului Botosani are prevazuta in programul de guvernare locala, permanenta dezvoltare a localitatii din toate punctele de vedere, principalul obiectiv fiind cresterea nivelului de trai. Reprezentantii acesteia au colaborat cu specialisti pentru culegerea datelor din teren.

In acest sens, prin studiile de fundamentare si documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului se elaboreaza solutii concrete pentru stoparea tendintei de degradare a factorilor demografici si reducerea dezechilibrelor teritoriale in zonele periferice ale municipiului Botosani, prin politici care sa sustina o dezvoltare echilibrata, in contextul dezvoltarii si diversificarii activitatilor economico-sociale.

Optiunea populatiei care locuieste in aceasta zona a amplasamentului studiat este favorabila dezvoltarii urbanistice si este motivata de:

- modernizarea cailor de comunicatie, refacere si/sau executare santuri (rigole), realizare trotuare
- extinderea si modernizarea iluminatului stradal
- realizare si echipare edilitara – apa, canalizare, caldura
- modernizarea / constructia locuintelor conform standardelor actuale

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu P.U.Z. se pot prezenta sintetic unele concluzii, pentru a justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

ASPECTE FUNCTIONALE

- rezolvarea unitara a incintei studiate, in stransa legatura cu dotarile aferente, rezolvarea circulatiei carosabile sau pietonale si a parcajelor acesteia, stabilirea aliniamentelor, regimului de inaltime si a indicatorilor urbanistici P.O.T./C.U.T.;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Botosani nr. 180/25.11.1999, 184/26.05.2022, amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Botosani, UTR nr. 36 – *subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural, realizabile punctual pe baza de PUZ, numai in conditii de asigurare acceptate prin expertize si studii geotehnice si de stabilitate, de operatiuni corelate de reabilitare, consolidare si stabilizare a intregului versant.*

Folosinta actuala a terenului: curti constructii, teren arabil, teren vie.

Reglementari fiscale specifice – zona de impozitare „D”

Interdictie temporara de construire pana la intocmire P.U.Z. si R.L.U. aferent si aprobare in Consiliul Local al municipiului Botoșani - valorile P.O.T. si C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z.

Propunerea locuintei individuale pe intravilanul existent este justificata prin:

- solicitarile populatiei pentru construire spatii destinate locuirii;
- necesitatea dezvoltarii localitatilor zonelor periferice municipiului;

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- respectarea regimului juridic al terenului si a intentiilor beneficiarului;
- terenul cu o panta de la vest la est este fara interdictii de construire;
- sistematizarea verticala va asigura scurgerea apelor pluviale prin rigole catre un sistemul propriu de canalizare cu scurgere la retea locala existenta;
- suprafetele plantate se vor constitui ca un spatiu de destindere cu rol de protectie a zonei construite;
- in zona accesului auto, pe terenul studiat se va amenaja o platforma de colectare a deseurilor menajere in pubele inchise;
- Pentru constructiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia in vigoare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Cai de comunicatie

In zona studiata circulatia carosabila majoră se desfășoară pe strada Cismea, cale de circulatie publică, ce asigură intrarea si iesirea carosabilă pe/dinspre proprietate. Pentru conectarea parcelei la circulația auto existentă, se va realiza un acces carosabil cu o lățime de min. 3.80 m.

3.4.2 ACCESE SI PARCAJE

Avand in vedere ca pe terenul studiat se va construi o locuinta individuala, se va asigura un parcaj in incinta parcelei cu min. 2 locuri, la nivelul solului conform plansei de reglementari urbanistice nr. U3. Adiacent accesului auto, se propune accesul pietonal la proprietate, acces cu o latime de 1.05m.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Botosani nr. 180/25.11.1999, 184/26.05.2022, amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Botosani avand folosinta actuala a terenului: curti constructii, teren arabil, teren vie.

In acest sens, pornind de la analiza fondului existent in cadrul caruia se va afla situata constructia propusa, precum si de la potentialul existent sub aspectul zonificarii, in cadrul documentatiei se propune:

- impunerea prin regulamentul local de urbanism, a modului de construire la anumite standarde de calitate, conform normelor si normativelor europene si cu respectarea legislatiei specifice, pentru a oferi un confort urban, o siguranta a constructiilor;

Indici urbanistici:

Funcțiune propusa – locuinta unifamiliara

Regim de inaltime: parter + etaj (acoperis sarpanta cu panta redusa) **REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.**

3.5.1.1 BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA - SITUATIA PROPUSA					
Nr. crt	Specificatie	Existent Suprafata (mp)	Procent %	Propus Suprafata (mp)	Procent %
1	Suprafata de teren studiata prin PUZ proprietatea solicitantului	1757,00	100,00	1757,00	100,00
2	Suprafata teren aferenta constructiilor	-	-	195,75	11,14
3	Suprafata teren aferent circulatiei auto si pietonale in incinta, parcaj la sol si platforma gospodareasca	-	-	604,75	34,42
4	Suprafata teren neconstruit, inierbat (spatiu verde)	1757,00	100	956,50	54,44
5	Suprafata de teren cedat pentru modernizare drum	-	-	-	-

3.5.1.2 REGIM DE CONSTRUIRE P.O.T. si C.U.T.

INDICI URBANISTICI PROPU SI (se vor reglementa prin P.U.Z.)

- Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) = 11,14 % (propus)
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) = 0,18 (propus)

3.5.1.3 Regimul de inaltime (H) = SE VA REGLEMENTA PRIN P.U.Z.

3.5.1.4 Regimul de aliniere, planşa nr. U3 - reglementari urbanistice si + RGU:

- Aliniament existent (limita de proprietate) la drum acces (limita dintre domeniu public si domeniu privat), – limita est
- Se mentine retragerea imprejmuirii cu 5.00 m din axul drumului (existent este deja la 5.00 m retras)
- Aliniamentul constructiei va fi reglementat prin P.U.Z., conform U03

ZONA EDIFICABILULUI

Se propune regimul de aliniere conform plansei U03, reglementari urbanistice si conform RGU:

Aliniament existent - limita de proprietate (limita dintre domeniu public si domeniu privat) – limita est la calea de acces Str. Cismea.

Se propune amplasarea cladirii fata de limitele proprietatii astfel:

- 2.60m (NORD): teren proprietate privata [redacted] – nr. cad. 67435;
- 5.60m (SUD): teren proprietate privata [redacted] – nr. cad. 60205;
- 20.45m (EST): Strada Cismea – acces proprietate;
- 37.87m (VEST): teren proprietate privata;

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Amplasamentul studiat dispune de sursa de apa din sistemul local de aprovizionare cu apa.

Canalizarea

In zona studiata exista retea stradala de canalizare cu posibilitatea racordului la aceasta.

Colectarea apelor uzate menajere se va realiza astfel prin intermediul retelei de canalizare locale.

Capacitatile investitiei propuse pentru canalizare ape uzate:

Canalizarea propusa se va face in sistem separativ (canalizarea apelor uzate din sistemul de productie se va face separat de cea a apelor uzate menajere, precum si de canalizarea apelor pluviale).

Alimentarea cu caldura

Zona studiata nu are retele de gaz, prin urmare solutia optima pentru incalzirea constructiei propuse este cea cu centrala cu combustibili solizi.

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul studiat dispune de sursa de energie electrica.

Construcția propusa va fi astfel racordata la rețeaua locala de energie electrica.

Telecomunicatii

Obiectivul propus va fi bransat la rețelele de telecomunicatii care deserveșc locuințele din apropiere. Se vor asigura servicii de telefonie, internet, TV.

Gospodarie comunală

Sortarea, evacuarea și depozitarea gunoii menajere se va face în pușele specifice de gunoi selectat se vor depozita în loc special amenajat și se vor evacua de societățile municipale specializate în salubritate, pe bază de contracte.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei condițiilor de mediu existente și având în vedere impactul pe care-l va avea asupra mediului construcția locuinței, se propun prin reglementările P.U.Z. o serie de măsuri care vor avea drept consecință menținerea mediului înconjurător într-un echilibru stabil în conformitate cu prevederile Legii privind protecția mediului nr. 137/1995, modificată prin Legea 159/1999.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de menținere în parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile) în spiritul principiilor "Dezvoltării Durabile". Din acest motiv, în concordanță cu strategia de management a mediului trebuie să se acționeze către diminuarea până la eliminarea a surselor de poluare a mediului în zona studiată.

Se propun următoarele:

- reducerea poluării aerului cu noxe din arderea combustibililor autovehiculelor prin reducerea vitezei de trafic,
- eliminarea poluării solului prin amenajarea de platforme gospodărești exterioare, împrejmuite și dotate cu pușele de colectare a deșeurilor menajere, cu instalație de spălare și canalizare;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel local.

Prevenirea riscurilor naturale (alunecări de teren) se va realiza prin :

- asigurarea etanșității conductelor de apă și canalizare;
- toate amenajările (camine, canale de protecție, etc.) ce fac parte din sistemul de colectare și evacuare a apei și de dirijare a lor către rețeaua locală, vor trebui etanșate corespunzător și menținute permanent în stare de funcționare;
- se va verifica și reamenaja întreg sistemul de colectare și îndepărtare a apelor din precipitații (jgheaburi, burlane, trotuare, rigole, etc.) și se va menține permanent, în stare corespunzătoare pentru a nu provoca modificări ale cotei apei subterane.

Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Apele uzate provenite din consumul igienico-sanitar se vor evacua prin bransament de canalizare la sistemul centralizat.

Depozitare controlată a deșeurilor

Pentru depozitarea deșeurilor menajere, se va realiza o platformă betonată, împrejmuită, pe care va fi amplasată pușela de colectare a deșeurilor. Acestea vor fi transportate de către o societate comercială specializată la pușele special amenajate.

Protecția solului va fi asigurată prin depozitarea gunoaielor și apelor uzate în recipiente închise: pușele, containere, rezervor beton.

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

În zona studiată vor fi realizate sisteme de taluz din beton armat monolit configurat conform unui studiu elaborat în etapa P.Th. pentru sistematizarea corectă a terenului existent.

În timpul executării fundațiilor se vor respecta următoarele condiții pentru protejarea lucrărilor de eventualele surpări de pământ:

- terenul din jurul săpăturii să nu fie încărcat și să nu sufere vibrații;
- pământul rezultat din săpătură să nu se depoziteze la o distanță mai mică de 1,00 m de la marginea gropii de fundație; pentru săpături până la 0,90 m adâncime, distanța se poate lua egală cu adâncimea săpăturii;
- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau provenite accidental;
- se va proceda la evacuarea rapidă a apelor din groapa de fundație, atestarea terenului de fundare și turnarea imediată a betonului simplu în blocul de fundație;
- dacă din cauze neprevăzute turnarea fundațiilor nu se va efectua imediat după săpare și se vor observa fenomene care vor indica pericol de surpare, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor în zona respectivă sau de transformare a lor în pereti cu taluz.

Organizarea sistemelor de spații verzi.

Se vor planta arbori și arbuști spre limitele proprietății pentru a forma o perdea de protecție împotriva vânturilor dominate, pentru a stabiliza terenul dar și pentru a crea o atmosferă plăcută pe amplasamentul studiat.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

- nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

În zona studiată nu există terenuri ce necesită refacerea peisagistică sau reabilitare urbană.

NU SE VOR ÎNLĂTURA COPACII AFLAȚI LA LIMITA DE PROPRIETATE CĂTRE ACCES

Valorificarea potențialului turistic și balnear.

- nu este cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

- nu este cazul

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

33.8.1. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Pe teritoriul aferent P.U.Z.-ului nu se vor realiza alte obiective de interes și utilitate publică.

3.8.2. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

În zona sunt identificate următoarele tipuri de proprietăți:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice (parcelele prevăzute în P.U.Z. + R.L.U. și cele din vecinătate)
- Teren proprietate publică de interes local – caile de circulație și obiectivele de interes public

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarilor.

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

S-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de conformarea construcțiilor din zona studiată.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.)
- statutul juridic al terenurilor
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;

- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană a municipiului
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă
- integrarea armonioasa a locuintei unifamiliale propuse atat din punct de vedere architectural cat si urbanistic intre locuintele unifamiliale existente.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare rutiere și a problemelor legate de mediu, imobilul propus spre dezvoltare si construite se integrează în zonă și este oportună dezvoltării zonei.

Analiza realizata in prezentul studiu este una multicriteriala, in echipa pluridisciplinara, pe sectoare ce intervin in dezvoltarea zonei.

Conditii existente in teren, ca si conditiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca volumul propus se inscrie corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unor volumetrii reprezentative.

In baza P.U.Z., se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat.

Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

INTOCMIT,

arh. urb. Mihai TULBURE

CAP. I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planului Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe amplasamentele studiate. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legala a elaborării Regulamentului

- Legea nr. 50/1991, republicata, completata si modificata cu Legea 453/2001 privind „Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor“
- Ghidul de elaborare PUZ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000
- Continutul cadru al Regulamentului de Urbanism pentru zona în studiu: intravilan U.T.R. 36

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica parcelei precizată în plansa de reglementari urbanistice U03. După aprobarea P.U.Z., prezentul regulament devine baza legala si act de autoritate al administratiei publice locale.

Baza legala si actul de autoritate privesc regimul tehnic si recomandarile speciale din viitoare certificate de urbanism cat si eliberarea viitoarelor autorizatii de constructie in cadrul parcelei, in conditiile precizate la art. 4 din prezentul regulament.

CAP. II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Nu exista indicii cu privire la existenta unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat. Utilizarea functionala a terenului s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa U03 - Reglementări urbanistice.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului

Indepartarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare municipală, prezentă în zonă. Este interzisă deversarea neorganizată, direct pe/în sol, a apelor uzate menajere. Precolectarea reziduurilor menajere se face în recipiente acoperite și menținute în buna stare, amplasate în condiții salubre, în locuri special amenajate.

Administrația locală, prin operatori specializați, va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor menajere. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă. Colectarea deșeurilor menajere se va face la nivel de parcelă, prin pubele moderne cu roțile sau în saci menajeri din material plastic.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicia calitatea mediului ambiant. Materialele ce vor fi puse în operă se vor depozita pe o platformă în afara zonei de execuție.

Pentru prevenirea riscurilor naturale, se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să se facă către un sistem centralizat de canalizare-fără să se afecțeze proprietățile învecinate. Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate, prin racordare și branșare, în rețeaua de canalizare existentă. Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente separate, fiind preluate de operatori specializați. La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi conform prevederilor P.U.Z.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajărilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, conform articolului 11 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico - edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiei se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată conform legii, respectându-se art. 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai zonei, P.O.T. si C.U.T. fiind stabiliti de ultima documentatie de urbanism aprobată conform legii. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publică se va face in baza documentatiei de urbanism aprobată.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform documentației de urbanism aprobată. Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al administratorului drumului pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare a drumului;
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere existent în zonă. Alinierea constructiilor din zonă trasează o linie imaginara care este situată, pe parcela în studiu, la o distanță față de aliniament (conform plansa Reglementari Urbanistice).

Construcția se va amplasa la distanță față de aliniamentul stradal, la minimum 20,45 m. în interiorul parcelei.

- aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, etc.);
- regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale clădirilor;

Amplasarea constructiei pe parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile izolate de pe aceeași parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea clădirilor, accesul pompierilor pe parcelă, accesul ambulanței. De asemenea, sa nu rezulte nici o încălcare a legii privind iluminarea naturală, însorirea, salubritatea, securitatea și stabilitatea constructiei în caz de seism. (NU ESTE CAZUL)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării constructiei si amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- se asigură posibilitatea de acces direct la drumul public, cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.)
 - se asigură accese pietonale corespunzătoare importantei si destinatiei constructiei (art. 26 din R.G.U.)
- Rețelele de circulații (auto și pietonală) precum si retragerea constructiei fata de drumul public se va face conform actelor normative care statueaza acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Lucrarile de îmbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor, partial sau in intregime, dupa caz. Rețelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietatea publică a municipiului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se va menține actuala parcela si accesul existent catre aceasta, din strada Cismea.

Regimul de înălțime al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia de urbanism aprobată. Pentru parcela studiată, regimul de înălțime este principalul obiect de studiu – Modificarea zonei functionale existente LMrf – modificare regim de inaltime. Regimul de inaltime propus nu depaseste un nivel. Se respectă astfel art. 31 din R.G.U. - diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Inaltimea constructiilor s-a stabilit pe baza criteriilor de functionalitate. Autorizarea executarii constructiei este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei (art. 32 din R.G.U.)

Prescriptiile urmăresc:

- armonizarea constructiei noi cu cele invecinate (ca finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime proportionat, mentionat mai sus, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- racordarea functională între cladiri și între amenajarile exterioare;

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Parcaje:

Parcajele aferente noii functiuni se vor asigura exclusiv pe parcela proprietate privată, in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 5.11/5.11.1 parcaje

Se asigură minim un loc de parcare pe amplasamentul studiat, cerinta in CU emis cu nr. 294 din 05.05.2022.

Spatiile verzi si plantate :

Pe amplasamentul studiat exista 2 arbori (nuci) cu inaltime mari de cca 7-8 m. Acestia se regasesc pe latura estica, in apropierea limitei de parcela catre strada. Se vor mentine si se vor toaleta in partea inferioara pentru a obtine un aspect vizual placut si pentru a nu obtura vederea catre proprietate.

Deasemenea, in partea vestica, o treime din terenul studiat are in componenta vita de vie, care din considerente estetice va fi pastrata.

Se vor planta arbusti cu talie medie si se vor mentine la inaltime medii. Acestia vor fi de tip mesteacan, datorita coloritului aparte – in fiecare anotimp coroana isi schimba coloritul. Acestea sunt insertii de impact pentru componenta incintei.

Imprejuririle:

Actuala parcela are in component, imprejurire pe toate laturile.

Se propune astfel refacerea pe trei laturi a imprejuririi existente.

Noua imprejurire va fi realizata in interiorul parcelei.

Se propune un gard cu temelie inalta catre strada datorita diferentei de nivel dintre aliniamentul stradal si cota terenului in cauza.

Deasemenea, datorita solutiei adoptate, imprejuririle catre vecinatatile laterale vor fi realizate ca taluz, conform solutiilor tehnice (studii geotehnice si structural).

Se sugereaza astfel o imprejurire pe trei laturi cu soclu inalt in partea inferioara si grilaj metallic in partea superioara, conform inaltimilor prevazute in documentatia precedenta autorizarii constructiei.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

CAP. III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Conform temei de proiectare s-a solicitat ca pe terenul studiat sa se realizeze proiect de "CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E IMPREJUIRE TEREN, si RACORD UTILITATI". Terenul studiat care face obiectul P.U.Z. are o suprafata de 1757.0 mp., conform extrasului de carte funciara anexat prezentei documentatii.

Reglementarile zonei sunt stabilite in plansa U03-Reglementări Urbanistice. Se propune modificarea zonei funcționale LMrf - subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare cu clădiri de tip urban. Modificarea propusă de prezentul PUZ, fata de reglementarile PUG aprobat, va fi aceea de modificare a regimului de inaltime, pentru construire locuinta P+1E.

CAP. IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

Conform P.U.G., admise pentru U.T.R. 36

Zona pentru locuinte

Tipuri de subzone functionale in UTR : LMrf1, LMrf2, Pp, CCr, TAG

Funcțiunea dominantă in UTR : LMrf1

Funcțiuni complementare admise in UTR : LMrf2, Pp, CCr (in zona inundabila a paraurilor Sitna si Luizoaia)

Funcțiuni interzise in UTR : IS, LMu1, LMu2, LMre1, LMre2, Liu1, Liu2, I1, I2, Pcs, CCf, S

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Conditii obligatorii prealabile autorizarii:

Conform Certificat de Urbanism emis cu nr. 294 din 05.05.2022

ARTICOLUL 3 – INTERDICTII DE UTILIZARE

Se interzice dezvoltarea altor funcțiuni in afara celor prezentate la articolele precedente;

Se interzic constructiile provizorii de orice natură;

Se interzic lucrarile de terasament de natura sa afecteze constructiile de pe parcelele adiacente, fara aplicarea studiilor efectuate in acest sens;

Se interzice cu desavarsire amplasarea de funcțiuni poluante sau incompatibile cu funcțiunile admise.

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Dimensiunile si forma terenului studiat in P.U.Z.:

- Frontul la strada Cismea : 23.32 m
- Latura de Nord: 73.01 m
- Latura de Sud: 75.70 m
- Latura de Vest : 24.05 m

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENTE

Regimul de aliniere al constructiilor este prezentat in Plansa U03 – Reglementări urbanistice.

Amplasarea clădirii față de aliniamentul la strada Cismea: *minim 9,94 m zona edificabila*, amprenta propusa cladire la 20.45m.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare :

Amprenta propusa:

- 2.68 m fata de limita de proprietate de la Nord : pe această latură, clădirea va avea ferestre DOAR LA PARTER.

- 5.60 m fata de limita de proprietate de la Sud

Regim de înălțime : PROPUS, parter + 1 etaj

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Pentru conectarea parcelei la circulatia existenta, se va realiza un acces auto si unul pietonal. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in incintă se va face din strada Cismea, prin intermediul acceselor carosabile propuse si dimensionate conform normativelor in rigoare, cu min. 3.8 latime.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelei, in spatiile de parcare special amenajate.
- Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, pe proprietatea studiata
- Parcarea autovehiculelor va fi asigurata in interiorul parcelei, unde vor fi amenajate minim doua locuri de parcare pentru beneficiari

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

H maxim streasina: 6.50 m (de la CTS) PROPUS

H maxim coama/atic: se va reglementa prin PUZ (PROPUS P+1E) MAX 10m

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului, se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat.
- Aspectul clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitoului, precum și zonei.
- Fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel de importanță cu fatada principală.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Clădirea va fi racordată la rețelele edilitare locale.
- Se va acorda atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele aeriene.
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principală sau pe cele laterale în imediata vecinătate a celei principale, ci doar în zone anexe, inaccesibile publicului larg.
- Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit, prin rigole, spre canalizarea zonei.
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor să se realizeze către un sistem intern de canalizare, fără afectarea proprietăților învecinate.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus documentațiile de urbanism aprobate.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

- Se vor realiza conform documentațiilor propuse, cu respectarea reglementărilor din Certificatul de Urbanism, al Codului Civil și al normativelor în vigoare.
- Nu se admite utilizarea sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie plină.

IMPREJMUIREA SE VA REALIZA IN INTERIORUL PROPRIETATII BENEFICIARULUI.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - reprezintă raportul dintre Suprafața construită la sol și Suprafața parcelei. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor. Procentul de Ocupare a Terenului (propus) 15%;

ARTICOLUL 15 – COEFICIENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane și Suprafața totală a terenului. Coeficientul de Utilizare a Terenului propus, 0.18.

SEF PROIECT,

arh. ubr. Mihai TULBURE