



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 I INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectului de investiții	CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA PRESTĂRI SERVICII (TV REPARAȚII, BIROURI) ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE
Amplasament	Bdul. George Enescu nr. 24 Mun. Botoșani, jud. Botoșani Nr. CAD și CF 53867
Titularul investiției	BOCAN ADRIAN Str. Independenței nr. 1, Mun. Botoșani, jud. Botoșani
Beneficiar	Primăria Municipiului Botoșani
Proiectant	S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.
Proiect	Nr. 2769/2024

1.2 Obiectul studiului

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situate în intravilanul municipiului Botoșani, jud. Botoșani, în scopul construirii unui imobil cu funcțiunea de instituții și servicii.

Studiul a fost întocmit având la baza tema de proiectare:

Tema program de amenajare și soluționare urbanistică a parcelei studiate, cu funcțiuni complementare compatibilă cu cerințele din P.U.G.

Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani cu nr. 788 din 22.11.2024.

1.3 Surse de documentare, baza legală

În vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal s-a studiat „Planul Urbanistic al municipiului Botoșani” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, H.G.R. nr. 525/1996, prevederile Codului Civil, Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria municipiului Botoșani cu nr. 788 din 22.11.2024, precum și studiile întocmite pentru acest proiect: studiul topografic și studiul geotehnic.

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost efectuate consultări cu organismele teritoriale interesate și s-a emis Avizul prealabil de Oportunitate.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile legislației specifice, printre care:

- 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 1:200;
- Studiu geotehnic.

Baza legala:

- 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. 176/16.08.2000;
- 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 119/2014;
- Legea 215/2001 a administrației publice;
- 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.

Studiul de fundamentare de față are un caracter Analitic și Prospectiv, va fi supus Procedurii de Consultare a Populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și a Ordinului M.D.R.T. și R.L.U. aferente obiectivului propus.

CAP II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Încadrare în contextul teritorial-relaționări

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z., cu folosința actuală de curți construcții este situat:

- În intravilanul municipiului Botoșani;
- În subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) cu clădiri de tip urban;
- În UTR nr. 40, Llu1 subzona exclusiv rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban cu înălțimi de peste 10 m;
 - funcțiunea dominantă în UTR 40 este Llu1;
 - funcțiuni admise: IS, LMu2, LMu1, Llu2, A, Pp, CCr, CCp;
 - funcțiuni interzise: Lmre, LMrf, I1, I2, A, Pcs CCf, CCr, CCp, S.

Zona și amplasamentul – teritoriu; (parcela de referință) supus studiului de față are suprafața totală S = 144,00 mp din acte (144 mp din măsurători).

Terenul de amplasament:

- Platou, cu panta generală ușor descendentă pe direcția est-vest;
- Deține aliniament la bulevardul George Enescu;
- Teren curți construcții.

2.2 Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se încadrează în U.T.R. nr. 40 – Curcubeului, intravilan se află într-o zonă de dezvoltare conform P.U.G. și R.L.U. Botoșani. Funcțiunea dominantă constă în Llu1, cu

modificări urbanistice. Lipite de parcela se afla lot lipsit de construcții (parcare), și lot cu construcții de locuințe colective P+4 și funcțiuni complementare.

În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent are următoarele caracteristici:

- Zona rezidențială cu clădiri de tip urban P+4;
- Fondul construit existent este reprezentat majoritar prin locuințe colective, construcții de P, P+4 cu spații comerciale, prestări servicii și instituții.
- Echiparea tehnico-edilitară existentă:
- Rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
- Rețea publică pentru alimentare cu energie termică;
- Rețea publică de alimentare cu apă și canalizare;
- Rețea publică pentru distribuție gaze naturale;
- Telefonie, televiziune prin cablu, transport urban;
- Salubritate;

Vecinătăți amplasament:

NORD-VEST – teren proprietate privată locuințe colective, CF 50100;

NORD-EST – proprietatea primăriei municipiului Botoșani (parcare);

SUD-VEST – proprietatea primăriei municipiului Botoșani (parcare);

SUD-EST – alei circulație pietonală(NC 67855)/ bdul George Enescu;

Potențialul amplasamentului:

- Terenul este liber de construcții;
- Există toate condițiile geotehnice pentru realizare construcție P+1E, ca urmare a studiului geotehnic efectuat;
- Există toate condițiile tehnice care să permită realizarea de construcții cu echipare tehnico-edilitară de tip urban (electricitate, gaze naturale, apă, canalizare, telefonie, termoficare, transport urban);.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 date geologice generale

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

Municipiul Botoșani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord-est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași. Orașul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joasă a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din podișul Sucevei – sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (dealul Sulița), și cu altitudini minime – 150 metri – în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.

Caracterizarea reliefului

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

Județul Botoșani prezintă o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărțite de văi largi consecvente, care se diferențiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde și altitudinile sunt mai mari depășind 400m în NV și 500m în SV, 100-150 m în cea mai mare parte a județului, cu excepția părții centrale Cozancea, Botoșani și Cristești, cu energie de relief sub 100m, evidențiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

2.3.2 Condiții climatice

Municipiul Botoșani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific).

Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6° C, cu temperatura lunară minimă de -4,1° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de +20,1° C (iulie). Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani. Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie – august, după care scad în intervalul decembrie – aprilie.

Amplasamentul se caracterizează prin apartenența ei la unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească.

Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

2.3.3 Considerații hidrologice

Județul Botoșani se întinde între Siret și Prut, în extremitatea de nord-est a țării. Municipiul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului. Apele curgătoare au majoritatea direcția de scurgere nord-vest – sud-est și sunt formate din râurile Siret, Prut și Jijia, cu afluenții lor. Râurile, pâraurile, bălțile și iazurile sunt puternic influențate de caracteristicile climei temperat-continentale.

În ceea ce privește orașul Botoșani, acesta este încadrat de două râuri principale: Sitna (principalul afluent al Jijiei – 65 km) și Dresleuca, un afluent al Sitnei.

În zona județului Botoșani, dominante sunt vânturile de nord-est (23,6%), sud-est (18,7%), nord (10,7%), vest (2,1%), est (1,7%) și cele dinspre nord-est (6,4%), ca urmare roza vânturilor are o formă alungită, de fus.

2.3.4 Încadrarea obiectivului în „Zona de risc”

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zona de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Zona 72 de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca 100 ani;
- Zona cu cantități de precipitații peste 100-150mm în 24 de ore, cu arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă și a scurgerilor pe torenți.

Potrivit prescripțiilor tehnice în vigoare, teritoriul din zona studiată este expus, comparativ cu alte zone ale țării, unui risc mediu sau chiar redus, astfel:

- în conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, municipiul Botoșani se încadrează în următorii parametri seismici: $ag=0.20g$; zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR=225$ ani.
- Perioada de colț $T_c=0.7$ sec.
- Zona cu potențial mediu de producere a alunecărilor de teren și probabilitate de alunecare intermediară, majoritatea alunecărilor care apar sunt alunecări primare.
- Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată $100\div 110$ cm.
- Zona de încărcări date de zăpadă (CR1-1.1.3-2012) cu valori de 2,5 KN/mp pentru un interval de 50 ani.
- Zona de încărcare dată de vânt (CR-1.1.4-2012) presiuni mediate pe 10 min $Q_K = 0,7$ KPa, viteza mediată pe 1 min $U_K = 41$ m/s.
- Zona climatică III conform Normativului C 1007/3-99; SR-1907-1-91, cu 18°C.

2.4 Circulația

Circulația în zonă se realizează pe bulevardul George Enescu. 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.

Profilul transversal al bulevardului George Enescu se încadrează în categoria de străzi urbane de categoria a II-a - de legătură - cu 4 benzi de circulație. Suprafața carosabilă are lățimea de 7.00m, cu 2 benzi de circulație de 3.5 m lățime. Alăturat amplasamentului studiat trotuarul are lățimea de aproximativ 3.3 m, dar lățimea este variabilă pe întreaga desfășurare a străzii. Spațiul verde delimitează circulația carosabilă de cea pietonală și are lățimea de aproximativ 1.5 m. Această organizare urbană este respectată și pe partea opusă a bulevardului.

2.5 Ocuparea terenurilor

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul se află în proprietatea privată a lui Bocan Adrian, inițiator al acestui proiect.

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

- a. Proprietate de stat, domeniu public – categoria străzi, terenuri, instituții;
- b. Proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice – cu terenuri în intravilan;
- c. Proprietate privată a investitorului – teren arabil în intravilan, fara constructii.

Suprafața parcelei (CF 53867) în urma realizării ridicării topografice și a intabulării este de 144 mp.

Terenul este liber de construcții, POT = 0%, CUT = 0.

2.6 Echiparea tehnico – edilitară

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

- a. Alimentare cu apă

Zona dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă;

- b. Canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețea publică de canalizare pluvială în zonă;

- c. Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu energie;

d. Rețele pentru termoficare

Zona studiată dispune de rețea publică pentru transport agent termic;

e. Alimentare 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.

g. Rețea publică de televiziune prin cablu.

Zona studiată dispune de rețea publică de televiziune prin cablu.

h. Rețea publică de salubritate.

Zona studiată dispune de rețea publică de salubritate.

i. Rețea publică de transport urban.

Zona studiată dispune de rețea publică de transport urban.

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 noua construcție vor fi prevăzute spații verzi și plante, care prin compoziția lor să susțină atât estetic, proporțional, cât și practic noua funcțiune propusă.

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

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi depuse în containere selective în incinta noii construcții și transportate periodic de către personalul angajat la pubelele disponibile în imediata vecinătate.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

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

Situată într-o zonă cu cadru urban favorabil investiția pe care o dorește investitorul va fi o construcție parter cu spații de birouri și prestări servicii. Pe parcela studiată se află, în prezent, o fântână neintabulată și dezafectată care va fi dezmembrată pentru a permite realizarea construcției.

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra propriei politici 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.

CAP III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluziile studiilor de fundamentare

Elemente de temă

- Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal intenționează să bugeteze din fonduri proprii realizarea investiției CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA PRESTĂRI SERVICII (TV REPARAȚII, BIROURI) ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE.

Imobilul va avea acces pietonal și auto realizat din bulevardul George Enescu. Accesul auto este facilitat de parcare deja existentă din laterala vestică a terenului.

Necesarul de parcaje pentru imobil se realizează la nivelul terenului sistematizat spre parcare aflată în partea vestică a terenului proprietate, cu un număr total de 2 locuri.

Construcția propusă cu regim de înălțime parter va avea funcțiunea de prestări servicii.

Au fost obținute toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Parcela se află sub interdicție temporară de construire până la întocmirea și avizarea P.U.Z. + R.L.U. în Consiliul Local.

- Suprafața terenului studiat – parcela de referință

Suprafața terenului studiat – PARCELA DE REFERINȚĂ – în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale este de 144,0 mp.

Prin documentația prezentă se va reglementa regimul terenului în context cu P.U.G și R.L.U. Botoșani, astfel încât să se poată clarifica:

- Funcțiunea teritoriului;
- Condiții de conformare a funcțiunilor mixte;
- Determinarea regulilor de construibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față și a indicilor urbanistici permisivi;
- Condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale;
- Trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea schimbării funcțiunii și a indicilor urbanistici necesari investiției propuse.

Destinația actuală a funcțiunii terenului Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban cu înălțimi de peste 10m.

În UTR 40 sunt permise subzone funcționale

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

LMu2 – predominant locuințe rezidențiale;

LMu1 – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) ;

Llu 2 – predominant rezidențială de tip urban;

A – zonă de unități agricole și sere;

Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri;

CCr – căi de comunicație rutieră și construcții aferente;

CCp – circulație pietonală majoră și piețe civice.

3.2 Prevederi ale P.U.G. BOTOSANI

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 în temă;
- c. Clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent.

P.U.G. Municipiul Botoșani prevede în R.L.U. privind UTR 40 - Curcubeului elaborarea de P.U.Z. în subzona Curcubeului partea centrală, cu interdicție de construire temporară până la avizarea acestuia.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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.

Deșeurile rezultate în urma activităților vor fi depuse în containere selective în incinta noii construcții și transportate periodic de către personalul angajat la pubelele disponibile în imediata vecinătate.

Deșeurile rezultate din construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune accesul carosabil din bulevardul George Enescu prin intermediul parcării existente în laterala vestică a amplasamentului. Va fi păstrat profilul stradal existent.

În incinta studiată se vor amenaja: zonă parcare dimensionată conform Normativului P132-93, NP 24-97 și HG. 525/1996 pentru autoturisme, platforme de acces și alei pietonale de incintă. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare. Parcajele amenajate vor fi de categoria 1.

Conform HG 525/1996

5.1.2. Construcții administrative . Pentru spațiile de prestări servicii vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați – 2 locuri de parcare

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

Sunt asigurate un număr de 2 locuri de parcare cu dimensiunea 2,30x5,15m.

Accesul rutier la bulevardul George Enescu:

- accesul rutier existent, din calea de acces, are lățimea de 4,30m
- accesul se realizează inițial într-o parcare publică
- accesul în parcare din incintă se realizează prin parcare existentă din laterala vestică și are o lățime de 4,60m însumând lățimea a două locuri de parcare
- asigurarea corespunzătoare a preluării și a scurgerii apelor pluviale se va asigura prin realizarea pantelor transversale și longitudinale, apa pluvială fiind captată de gurile de scurgere proiectate cât și de cele existente ale canalizării municipiului Botoșani
- accesul în bulevardul George Enescu se va face cu viraj dreapta.
- accesul din bulevardul George Enescu se va face cu viraj dreapta.

3.5. Zona funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicativi urbanistici

Parcela are o suprafață de 144,0 mp din măsurători și acte.

Se va adăuga zonei funcționale existente Llu1 subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) de tip urban cu înălțimi de peste 10 m înălțime. Funcțiunea propusă pentru noua construcție este ISc – construcții comerciale și ISps – construcții pentru alte prestări servicii.

Regim de înălțime propus

Construcție propusă: Parter

Cota atic de la cota sistematizată a terenului – 6,00m.

Regim de aliniere propus

Aliniamentul la bulevardul George Enescu este de 17,21 m.

Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale astfel:

- NORD - EST – minim 0,50 m – teren domeniu public parcare aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Botoșani și construcție(extindere) – domeniu privat;
- NORD - VEST – minim 0,50 m – teren domeniu public spații verzi/amenajare urbană aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Botoșani;
- SUD - VEST – minim 5,50 – teren domeniu public parcare aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Botoșani.
- SUD – EST – aliniament pe limita de proprietate

În cazul în care nu sunt respectate distanțele minime se va obține acordul de la vecinii direct afectați.

Au fost respectate distanțele minime de siguranță la incendiu față de clădiri și s-au aplicat măsuri compensatorii (tabelul 2.2.2, art. 22 din P118/1-2013), distanțele minime din Codul Civil.

Modul de utilizare al terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al acestuia (C.U.T.) pentru toate zonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare al acestuia (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată (suprafața cumulată a etajelor) și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici se stabilesc în funcție de destinația construcțiilor și de regimul de înălțime.

Potrivit prevederilor stabilite prin P.U.G. + R.L.U. Botoșani, în funcție de necesitățile funcțiunii, de contextul urban precum și de aspecte estetice și compoziționale, P.O.T. și C.U.T. se stabilesc prin P.U.Z. + R.L.U. aprobat în condițiile legii.

Pentru zona studiată, valorile maxime ale indicatorilor urbanistici propuși sunt:

CALCULUL SUPRAFEȚELOR		
Bulevardul George Enescu nr. 24, mun. Botoșani, jud. Botoșani		
N.C. / C.F. 53867		
	EXISTENT	PROPUS
Steren	144 mp	
AC	0,00mp	72,00mp
ADC	0,00mp	72,00mp
Circulații carosabile/pietonale	0,00mp	37,00mp
Spatii verzi	144,00mp	35,00mp

BILANȚ TERITORIAL				
Bulevardul George Enescu nr. 24, mun. Botoșani, jud. Botoșani				
N.C. / C.F. 53867				
	EXISTENȚĂ	PROPUS	PROCENTE/P	
Steren	144,00mp		100%	
AC	0,00mp	72,00mp	0,00	50,00
ADC	0,00mp	72,00mp		
Circulații carosabile/pietonale	0,00mp	37,00mp		25,70
Spatii verzi	144,00mp	35,00mp		24,30
POT	0,00%	50,00%		
CUT	0,00	0,50		

Suprafețe pe nivel	
	Parter
S.C.	= 72 mp
S.U.	= 58,0mp

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare 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 proiectanții și executanții 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 m față de clădire.

Apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua publică stradală de canalizare existentă în zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate către rețeaua publică stradală de canalizare existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar destinației spațiului construit.

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.

Alimentare cu gaz metan

Obiectul se va racorda la rețeaua publică de gaze naturale existente la aliniament.

Alimentare cu caldură

Pentru încălzirea obiectivului este prevăzută racordarea instalațiilor interioare la rețeaua existentă de gaze din 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 drumul de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

Gospodarie comunală

Sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în pubele individuale.

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

3.7. Protectia mediului

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

Protecția apelor – evacuarea apelor rezultate de la băi vor fi colectate printr-o canalizare în incinta ce va fi dirijată la rețeaua de canalizare stradală – bulevardul George Enescu.

Încălzirea spațiilor – va fi asigurată de centrale termice alimentate electric sau pe gaz, un sistem de aer condiționat care să susțină necesarul de aer rece și cald pe durata tuturor anotimpurilor.

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

Protecția solului și a subsolului - funcțiunea prestării servicii 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.

Gospodăria deșeurilor generate pe amplasament – Colectarea selectivă a deșeurilor se va realiza în incinta noii construcții. Acestea vor fi depozitate la pubelele destinate locuințelor din imediata vecinătate.

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

Deșeurile de materiale de construcții vor fi transportate separat la locurile special amenajate.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Profilul stradal propus permite amplasarea infrastructurii rețelelor edilitare necesare.

DOMENIU	DENUMIREA LUCRĂRII	CATEGORIA DE INTERES
REȚELE EDILITARE	Introducerea și/sau extinderea în zona de studiu PUZ a rețelelor edilitare: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și realizarea de branșamente pentru terenurile aferente	Local
SPAȚII VERZI	Introducerea plantațiilor de protecție în lungul căii de circulație prezentă în zona de studiu PUZ.	Local
CAI DE COMUNICAȚIE	Bulevardul George Enescu	Local

3.9. Reglementări privind securitatea la incendiu

a) Modul de amplasare a construcțiilor în parcelă astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor către vecinătăți, având în vedere prevederile cap. 3 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate prin O.M.A.I. nr. 163/2007, corelat cu prevederile pct. 2.2.1 – 2.2.3 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ P118-99;

b) Asigurarea posibilităților de acces din drumurile publice, al autospecialelor de stins incendii, cu respectarea condițiilor stabilite la Anexa 1, din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare și Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ P118-99;

c) Asigurarea distanțelor de siguranță față de liniile electrice aeriene, care vor fi stabilite prin avizul de amplasament eliberat de către Operatorul sistemului de distribuție a energiei electrice.

d) La realizarea sistemului de alimentare cu apă se va avea în vedere obligativitatea prevederii de hidranți exteriori așa cum este specificat în cap. 6 din S.R. 1343/2006 – *Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale și în Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a – Instalații de stingere, Indicativ P118/2 – 2013, modificat și completat cu Ordinul M.D.R.A.P. NR. 6026/2018 ȘI PUBLICAT ÎN Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 996 din 15.11.2018.*

CAP IV MASURI ÎN CONTINUAREA

STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a făcut în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a hotărârii HGR 525/1996, P.U.G. și R.L.U.B. a municipiului Botoșani.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului P.U.Z. sunt specificate în „Regulamentul aferent P.U.Z.”, care se utilizează corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate.

Studiul de insorire a fost solicitat prin avizul de oportunitate nr. 18/ 13.09.2024.

Obiectivul urmărit a fost acela de a verifica dacă se respectă alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119 / 2014, și anume « Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure insorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Studiul are la bază date preluate din STAS 6648/1-82. Studiul s-a făcut pentru o înălțime a clădirii propuse, față de cota zero, de 6,00 m, înălțimea maximă la atic.

Pentru aceasta s-a studiat poziția umbrelor purtate de blocul propus la cele două solstiții - de

vară și de iarnă și echinocțiile de primavară și toamnă - și s-au întocmit diagramele de însorire pentru fațadele acestui bloc.

Studiul de însorire analizează modul în care umbra unei clădiri afectează iluminatul natural al clădirilor învecinate. Legea prevede ca fiecare camera trebuie să fie luminată direct timp de minim 1,5 ore pe zi. Un studiu de însorire bine realizat va furniza soluții optime pentru ambele părți - beneficiarul noii construcții, beneficiarii construcțiilor existente.

Pentru calcularea umbrelor lasate de construcțiile propuse am stabilit întâi localizarea geografică pentru zona studiată. Acesta este punctul de plecare al unui studiu de însorire.

Pentru ca studiul să fie relevant am utilizat metoda standard ce indică cele patru zile în care trebuie studiate umbrele:

- Echinocțiul de Primavară - La 21 Martie, ora 12 - soarele are aceeași altitudine cu Echinocțiul de Toamnă - ziua de 23 Septembrie, ora 12
- Solstițiul de Vară - La 21 Iunie, ora 12
- Solstițiul de Iarnă - La 21 Decembrie, ora 12

Studiul s-a făcut pentru o înălțime a construcției propuse, față de terenul sistematizat de 6,00 m înălțime maximă la atic.

Data fiind poziția noii construcții propuse față de clădirile învecinate existente, cea mai defavorabilă situație este cea a solstițiului de iarnă (21 decembrie) și a vecinătății față de blocul de locuințe aflat la o distanță de 6,00 m.

Pentru început s-au determinat unghiurile de înălțime solară și azimuturile solare la diverse ore din ziua solstițiului de iarnă (ziua cea mai defavorabilă) pe baza:

- declinației solare de la data de 21 decembrie (preluată din tabelul 9 din STAS-ul specificat mai sus) = 23,5°

- latitudinii geografice preluată de pe harta pentru municipiul Botosani = 47,44°

Pe baza acestor unghiuri s-a prezentat grafic umbra purtată pe plan orizontal a construcțiilor existente din zonă pe construcția propusă.

În ziua de 21 decembrie, soarele răsare la ora 8h și 14 min și apune la ora 16h și 40 min.

În urma studiului realizat între orele 12,30 și 14,30 pe data de 21 decembrie s-au constatat următoarele:

- Fațada nord-vestică și cea nord-estică a blocului propus nu umbrește locuințele blocului alăturat.

CONCLUZIA STUDIULUI DE INSORIRE

Amplasarea obiectivului „CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA PRESTĂRI SERVICII (TV REPARAȚII, BIROURI) ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE”, în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minim 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Reglementările aferente devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire.

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

Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul privat: Bocan Adrian.

S.C. „PROIECT BOTOSANI” S.R.L.,
Coordonator urbanism
arh. TULBURE Mihai



Întocmit,
arh. AUNGURENCI Roxana





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

afere

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA PRESTĂRI SERVICII (TV REPARAȚII, BIROURI) ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este structurat în conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. 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 clădirii se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z. face parte din intravilanul municipiului Botoșani – U.T.R. 40.

I. 1. Rolul Regulamentului local de urbanism.

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent 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 explicitează 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 R.G.U.. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit al R.L.U. aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I. 2. Baza legală a elaborării.

2.1. Baza legală a elaborării este constituită din:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 modificat și completat ulterior.

- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. 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 M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

- Regulamentul local aferent P.U.G. al municipiului Botoșani aprobat prin H.C.L. nr. 180 din 25 noiembrie 1999.

- În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism elaborate anterior și aprobate conform legii.

I. 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 face 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

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

II.1.1. Curți construcții în intravilan

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin Nr. CAD 53867 și CF 53867 categoria de folosință curți construcții. Terenul este liber de orice sarcini, funcțiunile admise prin R.L.U. Botoșani – U.T.R. 40 fiind: IS, Llu1, LMu2, LMu1, Llu2, A, Pp, CCr, CCp.

II.1.2. Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate

Amplasamentul studiat nu deține suprafețe cu valoare peisagistică sau zone natural protejate.

II.1.3. Zone construite protejate

P.U.Z. propus nu se află situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

II.1.4. Resursele subsolului

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

II.1.5. Suprafețe împădurite

Suprafața studiată nu deține plantații de arbori și arbuști care necesită a fi tăiați.

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

II.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform studiului geotehnic elaborat terenul studiat pentru amplasarea construcției Parter nu este supus pericolului inundațiilor și nu ridică probleme de stabilitate.

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimi mai mari de 4,00 m cu caracter fluctuant.

II.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

II. 2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Regulamentul Local de Urbanism prevede în U.T.R. 40 următoarele funcțiuni admise: IS, Llu1, LMu2, LMu1, Llu2, A, Pp, CCr, CCp. . De fapt aceste funcțiuni se regăsesc ca existente în U.T.R. 40. Zona de comerț, instituții publice și servicii de interes general are o pondere redusă în componența U.T.R. -ului.

II. 2.4. Lucrări de utilitate publică

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

II. 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

II. 3.1. Construcțiile propuse vor respecta condițiile de amplasare în locațiile strict determinate, prevăzute în prezentul P.U.Z.

II. 3.2. Amplasarea clădirilor față de axul străzii

Obiectivul va fi amplasat în parcelă respectând un regim de aliniere variabil de 0,00-1,40 m față de aliniament.

II. 3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Construcția parter dispusă izolat se va retrage față de limitele laterale astfel:

- NORD - EST – minim 0,50 m – teren domeniu public parcare aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Botoșani și construcție(extindere) – domeniu privat;
- NORD - VEST – minim 0,50 m – teren domeniu public spații verzi/amenajare urbană aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Botoșani;
- SUD - VEST – minim 5,50 – teren domeniu public parcare aflată în proprietatea Primăriei Municipiului Botoșani.
- SUD – EST – aliniament pe limita de proprietate

II. 3.4. Retragera minimă față de aliniament este stabilită prin P.U.Z. la 0,30 m față de limita de proprietate sud – estică (față de aleea destinată circulației pietonale).

II. 3.5. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Pe această parcelă, corpul nou propus va fi singurul care se va realiza datorită dimensiunilor reduse ale amplasamentului. În prezent, pe parcela studiată se află o fântână neintabulată și dezafectată care va fi dezmembrată pentru a permite realizarea construcției.

II. 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

II. 4.1. Se propune accesul carosabil dinspre bulevardul George Enescu, drum public cu profil transversal de 7,00 m, prin intermediul parcării existente din laterala sud-vestică a amplasamentului.

II. 4.2. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile destinate publicului, a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

II. 4.3. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interioriul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

II. 4.4. Spațiile aferente accesului carosabil și pietonal principal în incintă sunt stabilite prin prezentul P.U.Z.

Este prevăzut un singur acces rutier de intrare și ieșire carosabil cu lățimea de 4,30 m din bulevardul George Enescu.

II. 4.5. Circulațiile carosabile și pietonale

Se propune accesul carosabil din bulevardul George Enescu, aliniamentul parcelei este de 17,21 m. Va fi păstrat profilul stradal existent.

În incinta studiată se vor amenaja: o parcare supraterană, parcare dimensionată conform R.G.U. Anexa 5 pentru autoturisme, platforme de acces, alei pietonale de incintă și trotuare de protecție la clădiri. Se va realiza o sistematizare verticală corespunzătoare.

Sunt asigurate un număr de 2 locuri de parcare cu dimensiunile de 5,15m x 2,30m în conformitate cu Normativului P132-93, NP 24-97 și H.G. nr. 525/1996.

5.1.2. Construcții administrative . Pentru spațiile de prestări servicii vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați – 2 locuri de parcare

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

Circulațiile carosabile și parcajele organizate în interiorul parcelei, au caracter PRIVAT, se vor amplasa având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

II. 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

II.5.1. 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.

II.5.2. 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 1,50 metri față de clădire.
- apele uzate menajere colectate vor fi evacuate către rețeaua stradală de canalizare existentă în zonă.

II.5.3. Alimentarea cu energie electrică

- rețeaua din zonă are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar construcției 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.

II.5.4. Alimentarea cu căldură

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

II.5.5. 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.

II.5.6. Gospodărie comunală

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

II.5.7. Colectarea selectivă a deșeurilor se va realiza în incinta noii construcții. Acestea vor fi depozitate la pubelele destinate locuințelor din imediata vecinătate.

II.5.8. 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.

II.5.9. Cheltuielile lucrărilor de echipare edilitară vor fi suportate de către investitor pentru: apă, canal, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

II.6.1. Caracteristicile parcelei studiate

Suprafața parcelei studiate nr. CAD 53867 și CF 53867 este de 144,0 mp din măsurători și acte.

II.6.2. Aspectul exterior al clădirilor

Volumul construit va fi realizat în contrast cu clădirile învecinate, atât din punct de vedere dimensional, cât și estetic. Acest nou corp se va evidenția prin armonia materialelor și a proporțiilor dintre plin și gol, urmărind un alt stil estetic care să sugereze noua funcțiune destinată publicului.

II.6.3. Înălțimea clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este de 6,00 m, respectiv regimul de înălțime parter.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

II.7.1. Spații libere și plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente plantate cu rol de protecție, având suprafața în procent de 24% din suprafața totală 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.

II.7.2. Se propune sistematizarea verticală a terenului pentru racordarea la amenajările existente și propuse.

II.7.3. Împrejmuiiri

Nu se vor realiza împrejmuiiri, spațiile verzi plantate reprezentânt atât o delimitare a parcelei, cât și un spațiu comun deschis comunității.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS) – cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.

Pe terenul studiat se prevăd următoarele subzone funcționale și anume:

- subzonă CONSTRUCȚII COMERCIALE – ISc

-subzona CONSTRUCTII PRESTĂRI SERVICII – ISps

Utilizări admise

Spații vor fi destinate activităților comerciale și prestări servicii.

Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

Utilizări interzise

Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei, activități 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.

Conform R.L.U. Botoșani – U.T.R. 40 sunt interzise următoarele funcțiuni: LMre, LMrf, I1, I2, A, Pcs, CCf, CCr, CCp, S.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

13.1. Procent maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.maxim = **50,00%**.

13.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = **0,50**.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei și se integrează în prevederile H.G. 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, în prevederile R.L.U. Botoșani și îndeplinește restricțiile și condiționările zonei.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

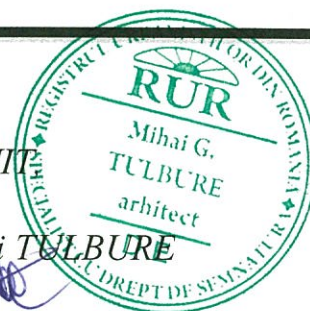
Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul privat – BOCAN ADRIAN.

S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L.



ÎNTOCMIT

arh. urb. Mihai TULBURE



Denumirea obiectului de investiții	Plan Urbanistic Zonal PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA PRESTĂRI SERVICII (TV REPARAȚII, BIROURI) ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE
Amplasament	Bdul George Enescu nr.24 Mun. Botoșani, jud. Botoșani Nr. Cad. și CF 53867
Titularul investiției	BOCAN ADRIAN <i>Str. Independenței nr. 1, sc. D, ap. 12,</i> <i>mun. Botoșani, jud. Botoșani</i>
Beneficiarii studiului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI