



S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.

J 07/286/22.09.2010

C.F. 27415158

Str. Postei Nr. 7

Tel: 0743110600

E-mail: hevra_criss_construct@walla.com

PROIECT

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

**Str. Dobosari, Nr.57F, NC 59533 CF 59533; NC 54632,
CF 54632;jud. BOTOSANI**

Volum I: P.U.Z. - piese scrise

Contract nr. **0017/2013**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Beneficiar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI**

Investitori: **Matei Victor,
Belciug Lidia,
Hrisca Emil,
Silion Mihaela,
Buga David,
Honciuc Grigori,
Preda Ecaterina,**

Proiectant general
S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.

Proiectat:
Arh. Garet Irina

1. LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

COLECTIVUL DE ELABORARE:

Numele	Semnatura
Arh. Garet Irina	
Ing. Rotaru Cristian	
Ing. Bailescu Ioan	

Sef proiect:
Arh. Garet Irina

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Lista de responsabilități și semnături
 - Borderou general
 2. Memoriu general
 - 2.1 Date generale
 - 2.1.1 Elemente generale de recunoaștere a investiției
 - 2.1.2 Amplasamentul
 - 2.1.3 Clima și fenomenele naturale specifice
 - 2.1.4 Geologia și seismicitatea
 - 2.1.5 Categoria de importanță a obiectivului
 - 2.3 Date și indici ce caracterizează investiția
 - 2.6 Anexe la memoriu
 - Tema de proiectare
 - Certificate de Urbanism ;
- nr. 262/21.05.2013 – Matei Victor
nr. 263/21.05.2013 – Belciug Lidia
nr. 264/21.05.2013 – Siliion Mhaella
nr. 265/21.05.2013 - Buga David
nr. 266/21.05.2013 – Ppreda Ecaterina Nicoleta
nr. 267/21.05.2013 – Hrisca Emil Ovidiu
nr. 268/21.05.2013 – Honciuc Grigori

B. PIESE DESENATE

LOCUINTE UNIFAMILIALE

PUZ 00	- Plan de incadrare in zona	1/2000
PUZ 01'	- Situatiee existenta	1/500
PUZ 02	- Reglementari Urbanistice	1/500
PUZ 03	- Reglementari edilitare	1/500
PUZ 04	- Circulatia terenurilor	1/500
PUZ 05-12	- Reglementari urbanistice	1/200
	Pentru fiecare parcela 1 – 8	

Întocmit
Arh. Garet Irina

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1 DATE GENERALE

Denumirea proiectului : **CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**
Str. Dobosari, Nr.57F, NC 59533 CF 59533; NC 54632, CF
54632;
jud. BOTOSANI

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

1.3 Proiectant general : **S.C. HEVRA CRISS DESIGN S.R.L.**
BOTOSANI

1.4 Proiectant specialitate : **Arh. Garet Irina**

1.5. Beneficiar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI**

1.6. Investitori: **Matei Victor,**
Belciug Lidia,
Hrisca Emil,
Silion Mihaela,
Buga David,
Honciuc Grigori,
Preda Ecaterina,

CAP. 2 STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal, se elaboreaza conform “ GHID “ PRIVIND
METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL
PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prin tema program s-a solicitat de catre beneficiarii; **Matei Victor, Belciug Lidia, Hrisca Emil, Silion Mihaela, Buga David, Honciuc Grigori, Preda Ecaterina,** initierea unei documentatii urbanistice pentru o suprafata de teren de 10610.00 mp in vederea construirii de locuintee unifamiliale.

Zona ce cuprinde loturile respectivve este situata pe strada Dobosari Nr. 57 , (57 A, 57B, 57C, 57D, 57E, 57F) Imobilul se afla situat, conform PUG BOTOSANI , in zona rezidentiala cu cladiri P, P + !, P + 2, (pana la 10.00 m) – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban UTR Nr. 62. Aceasta zona , geografic, este situata in partea de Est a orasului, este relativ nou creata si se afla in plina dezvoltare.

Planul Urbanistic General a localității prevede în zona studiată functiuni predominante de locuire si functiuni complementare compatibile. Subzona funcțională cuprinde parcele individuale bine determinate cu suprafete ce permit constructia de locuinte complexul studiatt avand acces direct la strada Dobosari,

Terenul studiat este proprietate particulara a initiatorilor acestei documentatii;

- **BUGA DAVID** , conform cu contract de Vanzare-Cumparare Nr. 6722/25.10.2012 si act de alipire Nr. 7315/29.11.2012.
- **BELCIUG LIDIA** , conform cu contract de Vanzare-Cumparare Nr. 7043/2.11.2011, contract de Vanzare-Cumparare Nr. 7403/2.11.2011
- **HONCIUC GRIGORI** , conform cu contract de Donatie Nr. 7753/12.12.1996 ; act de dezmembrare si contract de vanzare-cumparare Nr. 300/17.01.2011
- **HRISCA EMIL** , conform cu contract de Vanzare-Cumparare Nr. 301/17.01.2011
- **MATEI VICTOR** , conform cu Act de dezmembrare si contract de Vanzare-Cumparare Nr.300/17.01.2011
- **PREDA ECATEINA** , conform cu contract de Donatie Nr. 8667/21.12.2005; act de dezmembrare si contract de vanzare cumparare Nr. 300/17.01.2011
- **SILION MIHAELA** , conform cu contract de Vanzare-Cumparare Nr.3501/19.06.2012

Surse documentare

La elaborarea planului urbanistic zonal, au stat la baza multiple surse de documentare, dintre care amintim:

Legea 50 / 91 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor

Sistemul calitatii in constructii (Legea 10/1995) ;

Ordinul MLPAT nr. 91/1991;

Normative specifice PSI

Planul urbanistic general Municipiului Botosani.

Legea Nr. 48/1997 privind drumurile din Romania
Legea Nr. 41 / 1995 – privind protectia Monumentelor Istorice
PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BOTOSANI
Regulamentul local de urbanism al PUG ;
Ridicare topografica pentru zona de amplasament ;
Studii si documentatii tehnico economice, elaborate de unitati de proiectare
pentru retele tehnico – edilitare (alimentare cu apa, sisteme de canalizare)

Evolutia zonei de dezvoltare

Concomitent cu elaborarea PUZ s-au obtinut avizele solicitate prin Certificatele de urbanism eliberate pe numele initiatorilor pentru aceasta documentatie. Deținătorii de rețele din zonă avizează favorabil amplasamentul. Terenul nu deține rețele prin incintă care ar putea să afecteze amplasarea constructiilor propuse, iar fata de liniile electrice aeriene s-au stabilit zonele de protectie needificabile.

Terenul aflat in analiza documentatiei PUZ va mentine functiunea actuală insa va fi completată cu noile cerințe de dezvoltare a localității, prin modernizarea si extinderea aleii de acces care deserveste locuintele propuse. .

Având în vedere aspectul urban al activităților precum și inexistența unor factori nocivi cu pericol major , zona poate prelua funcțiunea de locuințe cu functiuni complementare acesteia cu respectarea distanțelor impuse de normativele existente, precum si de stabilirea conditiilor din regulament.

Incadrarea in localitate

Zona care face obiectul acestei documentatii de urbanism este situata in partea de Est a orasului, cu acces din strada Dobosari.

Accesul spre zona studiata se va face prin intermediul unei alei care va deservi toate cele 7 loturi.

In zona studiata exista utilitati de prima necesitate, alimentarea cu energie electrica, telefonie,alimentare cu apa, retele ce deservesc ansamblul de case din imediata apropiere.

Elemente ale cadrului natural

Zona face parte dintr-un cadru natural deosebit, oferind o priveliste deosebita spre orasul Botosani.

Amplasamentul studiat este liber din punct de vedere al existenței construcțiilor , cu excepția primului lot de la strada Dobosari , respectiv lotul A8 detinut de Honciuc Grigori, care detine Autorizație de construire pe o construcție amplasată pe acel lot . Plantațiile sunt sporadice , construcția de locuințe având amploare în zona, ca o detentă a necesității spațiilor de construire pentru municipiul Botosani.

Amplasamentul aflat în studiu se află pe un teren stabil, nu prezintă alunecări , terenul este aproape plat fără denivelări accentuate . Nu au fost probleme de stabilitate în această zonă , versantul aflându-se în partea de vest a amplasamentului aflat în studio, la o distanță de cca. 180.00m.

Din analizele făcute la fața locului s-a constatat că apele freatice sunt la mica adâncime, cca 3.50 m

Zona nu este afectată de riscuri la inundații.

Geologia

Din punct de vedere geologic, zona strazii Dobosari, ocupă terenuri care aparțin cuverturii sedimentare a Platformei Moldovenești.

Conform precizărilor din STAS 6054 – 1977, adâncimea maximă de îngheț a amplasamentului este 120 cm de la suprafața terenului.

Amplasamentul pentru bateria de locuințe unifamiliale se situează în condițiile cadrului natural specific municipiului Botosani, iar suprafața înclinată a arealului face ca terenul să nu fie inundabil în timpul viiturilor.

După analiza geomorfologică a terenului și consultarea lucrărilor geotehnice executate în zona și studierea construcțiilor din perimetru se constată că în acest moment amplasamentul propus pentru realizarea investiției nu ridică probleme de stabilitate și se pot amplasa construcțiile propuse.

Stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos prafos galben sau galben brun plastic constituit la plastic vartos care apare imediat sub stratul de sol vegetal sau umpluturi.

Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de sol vegetal și eventuale umpluturi, respectându-se condițiile de încadrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectivului proiectat.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor se va considera după cum urmează:

- pentru adâncimea de fundare $D = 1,2 \text{ m}$ – $P_{pl} = 160 \text{ kpa}$
- pentru adâncimea de fundare $D = 1,5 \text{ m}$ – $P_{pl} = 180 \text{ kpa}$
- pentru adâncimea de fundare $D = 2.0 \text{ m}$ – $P_{pl} = 200 \text{ kpa}$

Pânza freatică a fost interceptată la adâncimea de 3.50 m și are caracter ascensional, nivelul hidrostatic stabilizându-se la $-3,50 \text{ m}$ astfel că nu influențează

negativ caracteristicile geomecanice ale terenului pe zona activă a fundațiilor.

Capacitatea portantă a terenului de fundare a fost calculată la starea limită de deformații, conform precizărilor din STAS 3300/2-85 și Normativului P7-2000, utilizându-se valorile de calcul ale indicilor geotehnici din fișa SG2.

Seismicitatea:

Din punct de vedere al zonei seismicității, în conformitate cu P100-1/2006

- construcțiile se situează în clasa IV de importanță
- categoria de importanță D- redusă
- amplasamentul în zona seismică de calcul E
- accelerația terenului $a_g = 0.16g$
- perioada de colț $T_c = 0.7s$
- gradul seismic echivalent VII

Circulația

Accesul în zona studiată se face din Str. Dobosari printr-o alee de acces nemodernizată care este împietruită, cu profil transversal de cca 6.00 m lățime și având o lungime de 217.00 m

Suprafața carosabilă va fi marcată conform profilului drumurilor. Se va extinde zona carosabilă și în capătul aleii se va realiza o zonă de întoarcere.

Ocuparea terenului

Principala funcțiune a zonei studiate a fost agricolă, teren proprietate particulară unde s-a practicat agricultura pe lot. În urma acestui studiu se dorește schimbarea destinației terenului, din teren arabil în teren curți – construcții.

În prezent indicii urbanistici sunt: CUT 0,00 și **POT 0,00 %**, prin Certificatul de Urbanism eliberat pentru elaborare PUZ, în UTR 62, conform RLUB este prevăzut în POT max. De 35% și CUT max. 1,00.

Zona va fi împărțită în 8 loturi, 7 loturi vor avea destinația curți – construcții, și AL 8-lea lot va fi destinat pentru aleea de acces.

Suprafața zonei studiate este de 10610.00 mp

BILANT TERITORIAL PUZ

LOT 1			LOT 2							
NR. LOT	Nr. Cadastral	Suprafata mp	NR. LOT	Nr. Cadastral	Suprafata mp	TOTAL TEREN	Proprietar	Adresa	Observatii	
1	54641	783	1	54631	718	1501	Matei Victor	Str. Dobosari, Nr. 57		
2	54642	480	3	54633	226	706	Belciug Lidia	Str. Dobosari, Nr. 57		
3	54643	529	4	54634	225	754	Belciug Lidia	Str. Dobosari, Nr. 57		
4	54644	577	5	54635	225	802	Hrisca Emil	Str. Dobosari, Nr. 57		
5	54645	626	6	54636	225	851	Silion Mihaela	Str. Dobosari, Nr. 57		
6	54646	674	7	54637	225	899	Buga David	Str. Dobosari, Nr. 57		
7	54647	676				676	Honciuc Grigori	Str. Dobosari, Nr. 57		
8	54648	2277				2277	Honciuc Grigori	Str. Dobosari, Nr. 57	casa P+M	
			8	54638	211	211	Preda Ecaterina	Str. Dobosari, Nr. 57		
			9	54639	621	621	Preda Ecaterina	Str. Dobosari, Nr. 57		
			2	54632	1312	1312	Drum de acces	Str. Dobosari, Nr. 57		
TOTAL		6622				3988	10610			

BILANT TERITORIAL PUZ		
Destinatia terenurilor	Suprafata	Procent
Suprafata totala a loturilor destinate locuirii din care :	5781.20 mp	54.51 %
a. Aria construita la sol Ac maxim admisa	2023.42 mp (35%)	19.07 %
b. Aria suprafetei verzi si plantatii de protectie	2830.95 mp (49%)	26.68 %
c. Aria parcaje si alei pietonale	926.83 mp (16%)	8.76 %
Suprafata circulatii din care :	1312.00 mp	12.36 %
a. carosabile	1312.00 mp	12.36 %
b. pietonale	0.00 mp	0.00 %
Suprafata teren cedat catre alte destinatii (extindere alee de acces) din care :	670.24 mp	6.31 %
a. extindere trotuare	399.82 mp	3.76 %
b. zona de intoarcere	270.42 mp	2.55 %
Suprafata utilitati (puncte colectare gunoi)	26.25 mp	0.24 %
Suprafata locuinte existente (1 parcela)	2820.31 mp	26.58 %
Suprafata totala studiata	10610.00 mp	100 %

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv 20% pe fiecare parcelă rezultată.

Pot conform PUG aprobat
Cut conform PUZ

POT = 35 %
CUT = 1

În prezent zona este dotata cu toate utilitatile, care trebuiesc aduse in zona stradala nou create.

Schimbările parametrilor urbanistici duc implicit la amplificarea unor rețele existente precum și necesitatea altor rețele pentru cadrul construit care se va dezvolta .

Probleme de mediu

Prin amplasament și mobilarea sa zona va crea un cadru ambiental plăcut
În zona nu sunt propuse a se amplasa construcții care să producă discomfort:

- Nu este permisă amplasarea de ferme mari zootehnice.
- Nu sunt premise înființarea de depozite ce ar implica un trafic intens de circulație
- Conform O.U.G. 195/2005 și Legii 265/2006, acordul de mediu pentru obiectiv evaluează măsurile ce trebuie respectate în funcționarea zonei de locuințe propuse.
- Toate locuințele vor fi racordate la rețeaua de apă – canal, electricitate, gaze. Vor fi amenajate puncte de colectare a gunoierului.

Opțiuni ale beneficiarului

Aflată într-o zonă cu un cadru natural urban și cu o zonă care se dezvoltă în construcția de locuințe, deținătorii parcelelor își doresc construcții de locuințe unifamiliale. Amenajarea parcelei poate în viitor primi și alte anexe aferente locuinței (garaj, piscină, construcții auxiliare). Vor fi respectate condițiile impuse de deținătorii de rețele – E-ON Electrica, E-ON Gaz, Romtelecom, Cablu TV și internet, Apa Group.

PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prevederi ale PUG

Prin planul urbanistic general al Municipiului Botosani face parte din rețeaua de aferență a orașului Botosani, propusă pentru dezvoltare, astfel suprafața intravilanului crește cu cca 1.10 Ha

Extinderea intravilanului, s-a făcut de comun acord cu voința autorităților locale, ca urmare a solicitărilor populației de a-și înființa noi locuințe.

În zona studiată nu se propune rezervarea de terenuri pentru instituții și servicii, ci doar pentru locuire pe lot, cu permisiuni pentru realizarea funcțiilor complementare, fără grad ridicat de poluare.

Zona va funcționa cu celelalte funcțiuni din cadrul orașului, școli, biserică, comerț, agrement, etc.

Valorificarea cadrului natural

Este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minim 10% și maxim 40 % din suprafața totală a parcelelor.

Circulatia

Accesul in zona studiata se face din **Str.Dobosari**, prin intermediul unei alei de acces care este neobdornizata, cu profil transversal de . 6.00 m.

In vederea realizarii accesului la toate parcelele de teren nou create, se propune modernizarea alei de acces, prin extinderea acesteia cu 1.00 m si crearea unei zone de intoarcere in capatul aleii. Amplasarea constructiilor față de drumurile publice, se face cu condiția respectării securității drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor. Pentru a nu incomoda circulația curentă și a nu prejudicia calitatea construcției drumului, parcajele și căile de acces sunt amenajate în incinta studiată.

In prezent accesul in parcele se face pe aleea e acces racordata la str. Dobosari Odata cu aprobarea P.U.Z.-ului va fi modernizata aleea de acces care va fi cedata primariei de catre proprietarul actual, pe dimensiunile prevazute in documentatie.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Suprafata studiata prin actuala documentatie urbanistica PUZ este de 10610.00 si are destinatie exclusive rezidentiala , pentru constructii de gospodarii / lot.

Funcționarea principală propusă este de locuit P.U.Z. propune dezvoltarea zonei pentru locuințe și servicii (funcțiuni complementare locuințelor), incadrându-se astfel in prevederile PUG Botosani si a RLUB.

Suprafata medie propusa pe terenul destinat pentru constructii este de 450.00 mp, suprafata care va trebui scoasa din circuitul arabil conform competentelor prevazute de legea nr. 50 / 1991 republicata.

Redam in continuare bilantul teritorial privind destinatia terenurilor, precum si indicii de densitate obtinuti:

BILANT TERITORIAL PUZ		
Destinatia terenurilor	Suprafata	Procent
Suprafata totala a loturilor destinate locuirii din care :	5781.20 mp	54.51 %
a. Aria construita la sol Ac maxim admisa	2023.42 mp (35%)	19.07 %
b. Aria suprafetei verzi si plantatii de protectie	2830.95 mp (49%)	26.68 %
c. Aria parcaje si alei pietonale	926.83 mp (16%)	8.76 %
Suprafata circulatii din care :	1312.00 mp	12.36 %
a. carosabile	1312.00 mp	12.36 %
b. pietonale	0.00 mp	0.00 %
Suprafata teren cedat catre alte destinatii (extindere alee de acces) din care :	670.24 mp	6.31 %
a. extindere trotuare	399.82 mp	3.76 %
b. zona de intoarcere	270.42 mp	2.55 %
Suprafata utilitati (puncte colectare gunoi)	26.25 mp	0.24 %
Suprafata locuinte existente (1 parcela)	2820.31 mp	26.58 %
Suprafata totala studiata	10610.00 mp	100 %

Dezvoltarea echiparii edilitare

Utilitatile necesare echiparii zonei respective vor fi in functie de posibilitatile materiale ale locuitorilor, cat si ale administratiei publice locale.

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la reseaua de alimentare a orasului.

Preluarea debitului de apa se face prin conducta din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 20 mm, pozitionata sub cota de inghet de 1.10 m, calculate pentru un debit de 0.5 l/s pentru fiecare gospodarie.

Canalizarea – se va recorda la reseaua de canalizare aferenta str. Dobosari.

Pentru apele pluviale provenite din ploii si torenti se vor crea rigole de scurgere spre sistemul de preluarea apei pluviale aferente Str Dobosari.

Alimentarea cu energie electrica – se va realize prin extinderea retelei de joasa tensiune. Amplasarea stalpilor stradali de electricitate se va face in aliniamentul strazilor existente si propuse.

Alimentarea cu caldura - se face in sistem individual, fiecare locuinta urmand sa-si aleaga modul cel mai convenabil, centrale cu combustibili solizi, centrale cu

gazeificare cu combustibili solizi, centrala cu gaze naturale (imbuteliate si amplasate in curte), sau centrale murale electrice.

Telecomunicatii – locuintele pot beneficia de reseaua Romtelecom

Gospodaria comunală

Gunoii menajer se va depozita in cadrul fiecarui lot si se va transporta individual la platforma de depozitare a gunoii menajer si apoi va fi preluat de serviciu specializat, la nivel de oras.

Protectia mediului

Prin organizarea zonei respective cu locuinte / lot nu vor fi afectate elemente de baza ale mediului inconjurator, sol, apa, aer.

Evacuarea apelor uzate rezultate de la bucatarii si bai vor fi colectate printr-o canalizare interna ce va fi dirijata la canalizarea stradala .

Se vor lua masuri pentru scurgerea imediata a apelor provenite din torenti prin crearea de rigole.

Inalzirea spatiilor va fi asigurata de centrale termice alimentate cu gaze naturale, electrice sau lemne functie de posibilitatile locatarilor. Emisiile provenite vor fi dispersate in atmosfera prin cosuri de fum dimensionate corespunzator.

Protectia impotriva radiatiilor. Nu este cazul.

Protectia solului si subsolului. Functiunea de locuit nu produce noxe care sa cauzeze solului.

Amplasarea corespunzatoare a constructiilor fata de limitele de vecinatati pentru a reduce la maxim riscul producerii de incendii

In cadrul loturilor se vor face plantatii de pomi fructiferi. Spațiul de parcare va fi delimitat prin amenajări peisagistice în interiorul parcelelor.

Zona respectiva nu prezinta factori de risc natural.

Deseurile menajre rezultate in carul gospodariilor vor fi depozitate in pubele pe categorii de deseuri in spatiile special amenajate in cadrul PUZ cu acces carosabil si care vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Botosani.

Deseurile de materiale de constructii vor fi transportate in baza contractului separat cu URBAN SERV la locurile special amenajate.

Obiective de utilitate publica

Pentru zona respectiva nu sunt prevazute obiective de utilitate publica, zona fiind predominant rezidentiala, locuire/ lot.

Pentru organizarea si functionarea in bune conditii a zonei s- a propus trecerea unei suprafete de teren in domeniul public, cu precadere suprafata ce va fi afectata de accesele la parcele.

Toate terenurile fiind proprietate private a persoanelor fizice au posibilitatea de a fi instrainate.

Intocmit,
Arh. Garet Irina

VOL.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.0017/2013

Reglementări subzonă de depozitare și prestări servicii

În perimetrul subzonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.
În acest perimetru se propune dezvoltarea în continuare a zonei strict de locuit, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%.

CAP.1. - GENERALITĂȚI

art. 1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

Zona este compusa din terenuri pentru case de locuit, nepoluante situate intr-o fosta zona urbana, in imediata apropiere a Str. Dobosari.

1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este » SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE LOCUIT DE TIP URBAN CU CLADIRI P, P + 2
Funcțiunea dominantă a zonei: zonă cu caracter nepoluant, ocupată cu case de locuit, parcele de dimensiuni mici, spatiu verde, căi de comunicație corespunzătoare.

1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Case de locuit, constructii cu functiune administrativa;
- Perdele de protectie
- Spații verzi amenajate,sport
- Accese carosabile, pietonale, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare și construcțiile aferente.
- Platforme de parcare, etc.

CAP.2. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- case de locuit;

- construcții cu funcțiune de locuit, precum și de echipamente legate de funcționarea zonei.
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport, agrement;
- spații verzi de aliniament;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

2.2. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (supralărgiri ale drumurilor existente, intersecții, etc.), impune ca eventualele lucrări de construire să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

2.3. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- Activități industriale ce prezintă riscuri tehnologice;
- Depozite de deșeuri;
- Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
Se interzice amplasarea construcțiilor în afara aliniamentului stabilit prin PUZ
- Construcții pentru creșterea animalelor.

CAP.3. - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 3.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art.17 din R.G.U.

art. 3.1.2. – Amplasarea față de drumurile publice

- Conform art.18 din R.G.U.
- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform profilelor proiectate;

art. 3.1.3. - Amplasarea față de aliniament

- În general se vor aplica cele prevăzute în art.23 din R.G.U. și Cap.II.6. al R.L.U.

art. 3.1.4. - Amplasarea în interiorul parcelei

- Conform art.24 din R.G.U.
- Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- În raport cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:
 - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
 - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.3.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Se vor respecta art.25 și Anexa 4 din R.G.U. și cap.II.7. din R.L.U.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

art.3.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se vor respecta art.26 din R.G.U. și cap.II.7. din R.L.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art.3.3.1. - Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

- Se vor respecta art.27 din R.G.U. și Cap.II.8. din R.L.U.
- Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale (atunci cand rețeaua de gaze va fi disponibilă pentru această zonă), televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:
 - realizării de soluții de echipare în sistem centralizat
 - în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, cat si de alimentare cu apa, atunci când aceasta se va executa in zona.

art.3.3.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Se vor respecta art.28 din R.G.U. și Cap.II.8. din R.L.U.
- Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

art.3.3.3. - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Se vor respecta art.29 din și Cap.II.8. din R.L.U.
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

art.3.4.1. - Parcelarea

- Se vor respecta art.30 din R.G.U. și Cap.II.9. din R.L.U.
Dimensionarea parcelelor (suprafata minima a unei parcele va fi de 440 mp fiind indivizibile).
Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 5 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.D. sau P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U.

art.3.4.2. - Înălțimea construcțiilor

- Se vor respecta art.31 din R.G.U.
- Înălțimea construcțiilor nu se reglementează, regimul de înălțime fiind condiționat de rațiuni funcționale sau de marcarea unor puncte de interes;

art.3.4.3. - Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art.32 din R.G.U.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Conform art.33, din R.G.U. și Cap.II.10. din R.L.U.
- Parcajele, parking-urile și garajele, aferente unor zone rezidențiale vor fi prevăzute de-a lungul alei de acces, evitând astfel crearea de blocaje.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

art.3.5.2. - Spații verzi și plantate

- Conform art.34, Anexei 6 din R.G.U. și Cap.II.10 din R.L.U.
- Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare și se va emite în conformitate cu prevederile art.34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U..

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii– 20% din suprafața totală a terenului.

- Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se vor realiza P.U.Z. sau P.U.D.

art.3.5.3. - Împrejmuiuri

- Conform art.35 din R.G.U. și Cap.II.10 din R.L.U.
- Se recomandă împrejmuiuri vegetale.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în

cazul aspectului exterior al construcției.

· Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton pe linia de aliniere a străzii.

BILANT TERITORIAL PUZ		
Destinatia terenurilor	Suprafata	Procent
Suprafata totala a loturilor destinate locuirii	5781.20 mp	54.51 %
din care :		
a. Aria construita la sol Ac maxim admisa	2023.42 mp (35%)	19.07 %
b. Aria suprafetei verzi si plantatii de protectie	2830.95 mp (49%)	26.68 %
c. Aria parcaje si alei pietonale	926.83 mp (16%)	8.76 %
Suprafata circulatii	1312.00 mp	12.36 %
din care :		
a. carosabile	1312.00 mp	12.36 %
b. pietonale	0.00 mp	0.00 %
Suprafata teren cedat catre alte destinatii (extindere alee de acces)	670.24 mp	6.31 %
din care :		
a. extindere trotuare	399.82 mp	3.76 %
b. zona de intoarcere	270.42 mp	2.55 %
Suprafata utilitati (puncte colectare gunoi)	26.25 mp	0.24 %
Suprafata locuinte existente (1 parcela)	2820.31 mp	26.58 %
Suprafata totala studiata	10610.00 mp	100 %

CAP.4. – CONCLUZII

Arealul studiat, nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General., zona studiată trebuie să aibă un profil neproductiv, nepoluant, protectiv față de vecinătăți

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor limitrofe intravilanului Municipiului Botosani, care se dezvoltă progresiv și de infrastructura de tip urban, existența în zona, se propune o funcțiune compatibilă atât cu vecinătățile, cât și cu statutul de zonă protejată pe baza normelor sanitare.

Zona de locuințe va fi implantată în incinte plantate; pentru aceasta trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Garet Irina.