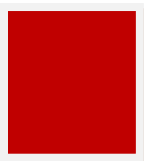




s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE



CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT:

MUNICIPIUL BOTOȘANI – N.C. / CF 52491
STR. TRANSILVANIEI NR. 18 – UTR 15

BENEFICIAR:

MURARU MARIUS LUCIAN SI MIHAELA, COJOCARIU RODICA SI PAUL SERGIU SI
TIPERCIUC OVIDIU CRISTIAN, BOTOSANI, STR. UNIRII NR. 11, AP. 10

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL





s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

**CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE
BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

A. PIESE SCRISE :

FOAIE DE CAPĂT
BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
COLECTIV DE ELABORARE
C.U. NR. 320/09.05.2017
RIDICARE TOPOGRAFICĂ
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE
CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE NR. 7177/2008
CERTIFICATE DE MOSTENITOR NR. 7/2010, 297/2013, 27/2015
AVIZE, ACORDURI:

- AVIZ DE ÎNȚIERE (OPORTUNITATE) NR. 4/27.06.2017
- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
- AVIZ ALIMENTARE CU APA ȘI CANALIZARE
- AVIZ TELEFONIZARE TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A
- AVIZ GAZE NATURALE – DELGAZ GRID SA
- AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA
- ACORD MEDIU
- AVIZ SECURITATEA LA INCENDIU PENTRU ASIGURAREA ACCESULUI LA PARCELĂ ȘI AMPLASAREA ÎN INTERIORUL
- AVIZ COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI
- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN BOTOSANI
- AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
- AVIZ MINISTERUL CULTURII SI PATRIMONIULUI NATIONAL
- ACORD NOTARIAL COPROPIETARI

STUDIU GEOTEHNIC
MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ACORD RAIFFEISEN BANK SA
STUDIU DE ÎNSORIRE

B. PIESE DESENATE :

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	01
PLAN DE SITUAȚIE CONFORM PUG ȘI DOC. URBANE EXISTETE.....	02
SITUAȚIE EXISTENTĂ.....	03
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.....	04
REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ.....	05
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.....	06
MOBILARE URBANISTICĂ.....	07
SECȚIUNI TEREN.....	08

ÎNTOCMIT,
arh. Ionuț FRĂȘINESCU



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM

- urb. arh. Dan Octavian Botez

ARHITECTURĂ

- arh. Dana GHIGA
- arh. Ionuț FRĂȘINESCU

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

- TOP PROIECT S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC

- S.C. GEOFORAJ S.R.L.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - "CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINATIA
LOCUINTE COLECTIVE"

Beneficiar: MURARU MARIUS LUCIAN SI MIHAELA, COJOCARIU RODICA SI PAUL SERGIU
SI TIPERCIUC OVIDIU CRISTIAN

Amplasament: Județul Botoșani, Municipiul Botoșani, strada TRANSILVANIEI nr. 18, CF nr.
52491 Nr. Cad. 52491

Proiectant general: MA-DA PROIECT S.R.L., persoană juridică română, reprezentată prin
administrator DANA GHIGA, cu sediul în Botoșani, Pietonal Transilvaniei nr. 4, mezanin, înregistrată la
Registrul Comerțului sub nr. J07/330/2002, cod unic de înregistrare 14977731.

Număr proiect: 244/2017

Faza de proiectare: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, strada TRANSILVANIEI nr. 18, CF nr 52491 Nr. Cad. 52491, în vederea realizării obiectivului "CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE".

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 15 (Spitalului) parțial în subzona Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri și ISs (subzonă de instituții publice și servicii de interes general, construcții de sănătate.

Pentru parcelele de referință se propune modificarea zonei funcționale existentă în PUG din ISs în Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri, astfel încât întreaga parcelă să fie în subzona Llu1.

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de LOCUIRE, cu o capacitate de 7 apartamente.

Ținând cont că terenul este înconjurat de construcții P, P+M (1), P+2 (D+P+2), P+3, P+8, se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate în ceea ce privește regimul de înălțime.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ:

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:
Planul Urbanistic General Botoșani, aprobat prin HCL nr. 180 din 25.11.1999 prelungit prin HCL 376 din 21.12.2015;

Regulament Local de Urbanism - Botoșani (R.L.U.B.);

Plan Cadastral - scara: 1/2000;

Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;

- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;

- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;

- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul în studiu se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 15 (Spitalului).

UTR nr. 15 (Spitalului) este situat în totalitate în intravilan, în zona centrală a municipiului – Centrul principal Botoșani și în zona istorică Botoșani –Subzona Bd. Mihai Eminescu - Sud. Față de situația existentă (1998) își păstrează caracteristicile funcționale principale, se extind suprafețele plantate publice.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Destinația parcelelor stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

Tipuri de subzone funcționale în UTR: - IS, LMu2, Llu1, Pp, Ccr;

Funcțiunea dominantă: **IS**

Funcțiuni complementare admise în zonă:

- **Llu1, LMu2, Pp, CCr;**

Funcțiuni interzise în zonă:

- **LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S**

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr. 15 (Spitalului), și este delimitat la Nord de str. Transilvaniei, la Sud de B-dul Mihai Eminescu, la Est de str. Mihail Kogălniceanu, la Vest de str. Marchian.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 52491, respectiv CAD nr. 52491 - Botoșani.

Terenul în suprafață din acte de 848,00 mp, având categoria de folosință de curți construcții a fost dobândit prin Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 7177 din 2008 și certificate de moștenitor nr. 7/2010, nr. 297/2013, 27/2015.

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- Nord Vest – Spitalul Județean Mavromati;
- Sud – Teren proprietate privată SC UNISEM SA;
- Est – Ansamblu de locuințe colective (asociația de proprietari nr. 56) str. Mihail Kogălniceanu nr. 10;

Corelarea cu alte reglementări urbanistice în vigoare:

Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23, art. 24 și art. 31, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI);

În zona studiată nu au fost elaborate alte documentații de urbanism pentru vecinătățile directe cu P.U.Z.-ul propus.

Asigurarea prin proiect a unei reglementări complete și precise a parcelelor construibile:

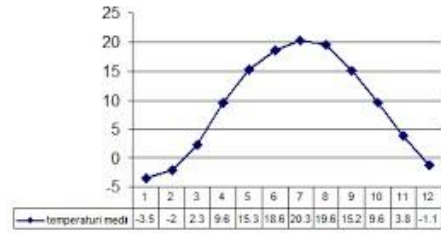
- Prin PUZ vor fi reglementate alinierea viitoarelor construcții față de toate laturile parcelei în mod distinct;
- Se vor institui restricții de construire pe eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare existente sau propuse, respectându-se lățimile precizate prin avizele obținute;
- Se vor preciza regimul de înălțime și indicii urbanistici de control;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat - continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii și temperaturi cu 1-2° mai scăzute în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 8-9°C. Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. -20°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +39°C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 21,4°C - Mc001/6_201), iar cea mai rece, ianuarie cu o temperatură medie de -1,9 °C - Mc001/6_2013).

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

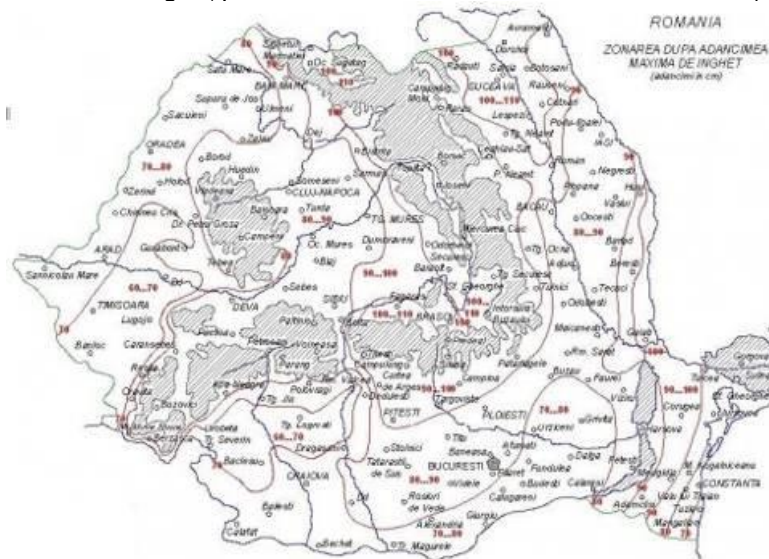


Temperaturi medii a aerului în zona municipiului Botoșani pe perioada anului

Din punct de vedere al poziției latitudinale, amplasamentul studiat este situat în dreptul paralelei de 47° 43' 07" N și 26° 40' 52" unde razele solare formează cu suprafețele orizontale ale reliefului unghiuri de incidență între 14° 12' și 58° 19'. Variația de aproape 47° este prima cauză a diferențelor mari de temperatură a aerului între iarnă și vară, în zona amplasamentului investigat.

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-700 mm/an, cu valori mai ridicate (600 -700) in lunile de vară (iunie – iulie) si valori mai scăzute în lunile de iarna - începutul primăverii (ianuarie – februarie – martie).

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100.0-110.0 cm (harta de mai jos).



Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României. Conform STAS 6054

Din punct de vedere al acțiunii vântului, construcția este amplasată în zona cu $q_{ref}=0,70$ kPa, valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurență, conform cu normativul C1-1-3-2012 "Cod de proiectare. Încărcări date de vânt".

Zona valorii caracteristice a încărcării din zăpada pe sol, este $S_{ok}=2.5$ KN/m², conform normativ CR-1-1-3/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acțiuni zăpezii asupra construcțiilor".

• **GEOLOGIA ȘI SEISMICITATEA**

Din punct de vedere geologic, amplasamentul investigat se încadrează în unitatea Platforma Moldovenească, aceasta fiind o prelungire a platformei ruse (Est – Europene, ce cuprinde teritoriul dintre Urali – Carpați și Scandinavia).



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Geostructural, Platforma Moldovenească este delimitată tectonic, la est și sud, prin falii crustale de Platforma Scitică, care în prezent sunt mascate de cuvertura neogenă din suprafață. Astfel, la vest limita poate fi considerată linia Siretului, iar la sud un aliniament situat la nord de Bârlad, pe direcția Fălcu- Tg. Plopâna, ce ar corespunde faliei crustale a Bistriței.

Conform hărții geologice se încadrează în sistemul Neogen, seria Miocen, stratigrafie de tip Sarmațian – etajul Volhinian.

Socul este alcătuit din paragnaise plagioclazice și ortognaise roșii sau cenușii cu microclin. Totul este străbătut de filoane cu pegmatite. Pe aceste probe s-au făcut datări de vârstă absolută rezultând vârste cuprinse între 1390-1583 milioane de ani (Proterozoic).

Cuvertura are o grosime însumată stratigrafic 2500-6000 m. Depozitele constituente au vârste de la Vendian superior, apoi Paleozoică, Mezozoică și Neozoică (Meoțian). Pe intervalul Vendian superior – Meoțian procesul de acumulare a evoluat în diverse bazine de sedimentare. Pe intervalul menționat procesul de sedimentare nu a fost continuu existând unele întreruperi. Funcție de acestea, care au generat lacune de sedimentare, au fost separate 3 cicluri mari de sedimentare: 1) ciclul Vendian – Devonian; 2) ciclul Berriassian – Paleocen (Eocen); 3) ciclul Badenian – Meoțian.

Sarmațianul este reprezentat prin depozite variate, cu predominarea argilelor, siltitelor, marne și nisipuri, dar se mai întâlnesc grezocalcare și calcare, dintre care calcarele oolitice constituie un element frecvent și specific.

Prima entitate stratigrafică a Basarabianului sunt considerate Argilele cu Cryptomactra, ca urmare a caracterului regresiv al Sarmațianului, și a căror parte inferioară apare la zi în zona Todireni – Santa Mare unde coincide cu limita Volhinian – Basarabian.

Volhinianul (vh) – cuprinde depozite ce acoperă cea mai mare parte a regiunii din cadrul Platformei Moldovenești. Acest etaj geologic este alcătuit din marne argiloase aleuritice cu intercalații de nisipuri, gresii și mai puțin gresii oolitice.

Distribuția areală a litofaciesurilor Volhinianului este tăiată de falia pericarpatică sau de afundă sub depozitele Basarabianului.

Câteva nivele de gresii și gresii oolitice în cuprinsul cărora se găsesc și punctele fosilifere mai importante apar ca prim nivel la 130 – 150m altitudine de Sud-Vest de Botoșani (Curtești) urmat de nivelul situat la 220m – 240m cu extindere mai mare la Vest de Dorohoi până la Vest de Botoșani (Stânțești).

Din forajele realizate în zonă – pentru prospectare geologică rezultă că Volhinianul are grosimi de aproximativ 200 m în marginea de Nord-Est a regiunii și câștigă treptat în grosime spre valea Siretului.

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este 7.1 pe scara MSK (SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României”).

Conform normativului P100-1/2013 “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=100 ani, construcția este amplasată în zona 0,20 g ca termen de valoare de vârf a accelerației terenului și în zona $T_c=0,7s$, ca termen de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns.

Din concluziile și recomandările studiului geotehnic efectuat pe amplasament menționăm:

- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de stabilitate și se poate amplasa construcția propusă.
- Amplasamentul construcțiilor nu este supus pericolului inundațiilor.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

- Stratul de fundare este format dintr – un complex argilos prăfos sau argilos nisipos, plastic vârtos. Fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a stratului de umpluturi, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare.
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limită a fundațiilor se va considera după cum urmează:
 - pentru adâncimea de fundare D = 1,5 m – Ppl – 180 Kpa
 - pentru adâncimea de fundare D = 2,0 m – Ppl – 200 Kpa
 - pentru adâncimea de fundare D = 2,5 m – Ppl – 220 Kpa
- În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,0 m și are caracter fluctuant.
 - Riscuri naturale

Zona ce face obiectul PUZ nu este expusă unor riscuri naturale.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Transilvaniei.

OCUPAREA TERENURILOR

Terenul, în suprafață totală de 848,00 mp a fost dobândit prin Contract de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 7177 din 2008 și certificatele de moștenitor nr. 7/2010, nr. 297/2013, 27/2015.

În prezent, terenul studiat are destinație de curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și nu este liber de construcții.

Pe teren se găsește o locuință, în suprafață de 67,00 mp ce urmează să fie demolată.

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		
NR. CRT.	CONSTRUCȚII, UTILITĂȚI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCȚII	66.95	66.95	7.90
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00
3	SPAȚII VERZI	781.05	0.00	92.10
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	848.00		100.00
	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - POT		7.90	
	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI -CUT		0.08	
	NUMĂR NIVELURI -NR.NIV		1.00	

2.5. ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

Căi de comunicație

- zona studiată și obiectivul are acces carosabil și pietonal.

Alimentare cu apă și canalizare

-în zona studiată există rețea de alimentare cu apă și canalizare;

Alimentarea cu gaze naturale

- în zona studiată există rețea de gaze naturale;

Alimentarea cu energie electrică

- în zona studiată există rețea electrică;

Telefonizare



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

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

2.6. PROBLEME DE MEDIU

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră din proximitate. Prin specificul său activitatea propusă nu este poluantă.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Planul propus nu ridică probleme relevante de mediu. Efectul asupra populației din zonă este redus și doar pe perioada execuției lucrărilor de construcție.

Nu se vor depăși standardele și valorile limită de calitate a mediului.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

2.7. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona a fost luată în studiu la solicitarea investitorului și a autorităților locale care intenționează construirea în acest perimetru a unui imobil cu destinația de locuințe colective –imobil cu 7 apartamente.

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani cu nr. 320/09.05.2017 se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism.

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

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe suprafețele de teren analizate în prezenta documentație au fost efectuate:

Studii topografice cuprinzând planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu repere în sistem de referință național - Conform ANEXA la prezenta documentație.

Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, fișelor complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări - Conform ANEXA la prezenta documentație.

3.2. PREVEDERI ALE PUG BOTOȘANI ȘI STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ

Pentru zona studiată prin PUZ, principalele prevederi ale P.U.G. sunt următoarele:

Folosința actuală a terenului este de curți construcții.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate UTR nr. 15

Tipuri de subzone funcționale în UTR: - IS, LMu2, Llu1, Pp, Ccr;

Funcțiunea dominantă: **IS**

Funcțiuni complementare admise în zonă:

- **Llu1, LMu2, Pp, CCr;**

Funcțiuni interzise în zonă:

- **LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1, I2, A, Pcs, CCf, S**



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Regim special impus terenului: UTR nr. 15, zona centrală, imobil situat în zona de protecție a monumentelor istorice: Biserica Vovidenia (BT – II-m-b-20406), Casa Ventura (BT-II-m-B-01883), Casa Sofian Arapu – (BT-II-m-B-01908).

Conform PUG aprobat prin HCL 180/1999 prelungit prin HCL 376/2015, aria studiată face parte din U.T.R. nr. 15 (Spitalului), parțial în subzona Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri și ISs (subzonă de instituții publice și servicii de interes general, construcții de sănătate).

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului se referă în primul rând la modificarea zonei funcționale existente în PUG și anume trecerea de la zona funcțională ISs (subzonă de instituții publice și servicii de interes general, construcții de sănătate) **în totalitate la zona funcțională de tip Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri.**

Prin această modificare se urmărește ca întreaga parcelă să fie într-o singură zonă funcțională, respectiv în Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carpsabilă din pavele autoblocante pentru a face legătura din aleea existentă cu imobilul propus. Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

Pe terenul rămas liber se vor amenaja plantații decorative (arbuști, flori, gazon) – cca 23%.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul are acces carosabil și pietonal din strada Transilvaniei.

Terenul în cadrul zonei studiate este inclinat cu panta spre nord.

Imobilul propus nu va influența semnificativ traficul auto și pietonal din zonă. Str. Transilvaniei are o lățime cuprinsă între 6.85 m și 10.00 m, cu 2 benzi și trotuare pe ambele sensuri, cu dimensiuni cuprinse între 0.60 m și 1,00 m.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul se află într-o poziție urbană privilegiată deoarece se află amplasat în zona centrală a municipiului Botoșani.

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 15 (Spitalului), parțial în subzona Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri și ISs (subzonă de instituții publice și servicii de interes general, construcții de sănătate).

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului se referă în primul rând la modificarea zonei funcționale existente în PUG și anume trecerea de la zona funcțională ISs (subzonă de instituții publice și servicii de interes general, construcții de sănătate) la zona funcțională de tip Llu1 - subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri. Prin această modificare se urmărește ca întreaga parcelă să fie într-o singură zonă funcțională, respectiv în Llu1 - **subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri.**

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea – locuințe colective, cu o capacitate de 7 apartamente (3 apartamente cu 2 camere și 4 apartamente cu 3 camere).



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime P+3E (etaj 3 retras, cu o suprafață cu cca 15 - 20% mai mică decât suprafața etajelor inferioare).

De asemenea se propune amenajarea circulațiilor auto, pietonale și amenajarea parcajelor (7 locuri de parcare/ câte un loc per unitate locativă).

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri.

Regim de înălțime: **P+3; H maxim la cornișa 12,00 m** măsurat de la CTS; **H maxim la coamă 14,00 m** măsurat de la CTS;

P.O.T. propus = 32,00 %

C.U.T. propus = 1,2

NR. NIVELURI MAX = 4

Construcția propusă va fi amplasată pe următoarele aliniamente:

- **stradal** – la cca 21,90 m față de limita de proprietate cu strada Transilvaniei (NORD);

- **posterior** – la cca 8,40 m față de limita de proprietate cu SC UNISEM SA (SUD);

*** conform certificatului de urbanism aliniamentul trebuie sa fie retras min 0,5 x înălțimea maximă admisibilă a clădirii – respectiv 0,5 x 12,00 m – 6,00 m

- **lateral dreapta** – la cca 7,35 m față de limita de proprietate cu imobilul de locuințe colective **D+P+2E (asociația de proprietari nr. 56) (EST);**

*** conform certificatului de urbanism aliniamentul trebuie sa fie retras min 0,5 x h max de la limita laterală orientată spre fațadele laterale învecinate, cu ferestre pentru camera de locuit – respectiv 0,5 x 12,00 m – 6,00 m; respectiv 0,3 x h max de la limita laterală orientat spre fațadele laterale învecinate – respectiv -0,3 x 12,00 m – 3,60 m

- **lateral stânga** – variabil de la 1,39 – până la 3,44 m față de limita de proprietate cu Spitalul

Județean Mavromati (VEST).

*** având în vedere apropierea de 1,39 – 3,44 m, respectiv 6,345 m, 6,41 5m față de bazinele de apă aflate pe terenul ce aparține Spitalului Județean Mavromati și distanța de 9,78 m față de construcția anexă a Spitalului, proprietarul s-a angajat să obțină acordul acestei instituții.

Dupa cum este prezentat și în planșa nr. 4 „MOBILARE URBANĂ PARCELĂ STUDIATĂ” din cadrul documentației, ferestrele aflate la mai puțin de 2,00 m, către limita de proprietate cu Spitalul Județean Botoșani, nu sunt ferestre de vedere, fiind ferestre cu sticlă sablată, care deservesc camerele de baie ale apartamentelor, fiind ferestre de dimensiuni reduse și care permit doar ventilarea naturală a spațiilor și trecerea luminii naturale fără a permite vederea într-un sens sau altul.

În cazul vecinătății cu imobilul de locuințe colective (asociația de proprietari nr. 56), pe latura estică a amplasamentului, distanța minimă față de limita proprietății propusă pentru aprobare este de 7,35 m în loc de 6.00 m. În vederea susținerii propunerii s-a întocmit o secțiune, prezentată pe planșa 5, demonstrând astfel că imobilul proiectat aflat la nord față de construcția existentă nu va putea niciodată s-o umbrească.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Propunerile de amenajare a terenului studiat au în vedere:

- construire imobil șapte apartamente;
- realizarea unei parcări cu o capacitate de 7 locuri de parcare;
- funcțiunile propuse să nu intre în contradicție cu funcțiunea majoră în zonă și a zonelor învecinate conform PUG Botoșani și a celorlaltor documentații urbanistice în vigoare;
- exploatarea și modernizarea căilor de acces existente;
- amenajarea unui teren liber.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zonă, la nivel stradal există în exploatare sau prevăzute a fi realizate rețele:

- rețea electrică;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de apă și canalizare.

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, gaze natural, energie electrică și colectare deșeuri.

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zonă (Nova Apaserv).

Canalizare

Canalizarea se va realiza prin conectarea la rețeaua existentă în zonă (Nova Apaserv).

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu soluția emisă prin Avizul tehnic de racordare de EON Moldova.

Alimentare cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zonă. Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la SC E.ON Distribuție România S.A.

Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Gospodărie comunală

Sunt prevăzute amenajări speciale pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere, evacuarea acestora urmând a fi efectuată periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Prin regulamentul local de urbanism se prevede asigurarea de minim 10% din total suprafață ocupată de spații verzi, prin propunerea acestui studiu, spațiile verzi amenajate prevăzute ocupă cca. 23%.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

1. Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zona, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în rețeaua centralizată.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

2. Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului. În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (L_{eq}) în cartierele de locuite prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot $Cz 50$;

- În perioada nopții, între orele 23 – 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(A_{eqT})$, măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot $Cz 40$;

Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat $A(L(A_{eqT}))$, măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestre închise nu trebuie să depășească 35 dB și curba de zgomot $Cz 30$. În timpul nopții (orele 23-07), nivelul de zgomot $L(A_{eqT})$ nu trebuie să depășească 30 dB și curba de zgomot.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

4. Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

5. Protecția solului și subsolului

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjare (curățare) de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redade circuitului inițial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

În vederea identificării efectelor construcției propuse asupra locuințelor din vecinătate s-a elaborat un studiu de însorire, care relevă faptul că, datorită amplasării și orientării față de punctele cardinale, imobilul



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

propus nu afectează sub nici o formă imobilul cu care se învecinează, imobilul propus fiind cel umbrat de imobilul existent.

În urma studiului s-au constatat următoarele:

Referitor la blocul nou propus:

Apartamentele din imobilul propus au încăperile de locuit dispuse pe fațada de Nord-Vest și pe cea de Sud-Est, acestea beneficiind de lumină solară directă. Astfel, încăperile de locuit cu ferestre pe fațada de Sud-Est beneficiază de lumină solară directă în intervalul orar 12:30 - 14:30, după care intră treptat în umbră proprie. Încăperile de locuit cu ferestre pe fațada de Nord-Vest, se află în umbră proprie, de la ora răsăritului (8:07) și până în preajma amiezii. Astfel, aceste încăperi, beneficiază de lumină solară directă începând cu ora 13:30 și până la ora când soarele apune, respectiv ora 16:15.

Referitor la clădirile învecinate a căror iluminare naturală ar putea fi afectată de imobilul propus se observă următoarele:

Imobilul de locuințe colective, cu regim de înălțime demisol, parter și doua etaje, de la adresa Mihail Kogălniceanu, nr. 10 –, nu este afectat de imobilul propus sub nici o formă, fațada dinspre imobilul propus fiind fațada Nord - Vestică, aflându - se aproape întreaga perioadă a zilei în umbră proprie și beneficiază de lumină solară directă începând cu aproximativ ora 15:00 și până la ora când soarele apune, respectiv ora 16:15, fără a fi umbrată de imobilul propus.

Restul imobilelor cu care se învecinează blocul propus nu sunt afectate sub nici o formă.

CONCLUZIA STUDIULUI DE ÎNSORIRE

Amplasarea obiectivului “ CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE” în poziția și volumetria propusă nu afectează însoțirea clădirilor situate în vecinătate, respectându - se alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Se respectă normativul NP 057-02, Anexa 3.4.(D)1.1. din ORDINUL NR.1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței privind durata minimă de însoțire de 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.).

De asemenea a fost realizată EVALUAREA IMPACTULUI ACTIVITĂȚILOR CARE SE VOR DESFĂȘURA LA OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE ASUPRA CONFORTULUI ȘI SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI DE ZONĂ. Studiul înregistrat la Ministerul Sănătății cu nr. 3366/27.06.2017 a fost elaborat de către INSTITUTUL NAȚIONAL DE SĂNĂTATE PUBLICĂ CENTRUL REGIONAL DE SĂNĂTATE PUBLICĂ IAȘI SECȚIA SĂNĂTATE ÎN RELAȚIE CU MEDIUL COMPARTIMENT IGIENA MEDIULUI.

La capitoul concluzii este specificat faptul ca activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului studiat nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- ◆ evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- ◆ alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- ◆ se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- ◆ se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- ◆ se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.

a. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- o Strada Transilvaniei (NORD)
- o Proprietate publică Spitalul Județean Mavromati (VEST) – Str. Marchian
- o Proprietate privată SC Unisem SRL (SUD) – b-dul. M.Eminescu
- o Proprietate privată a Mun. Botoșani – ansamblu locuințe colective (asociația de proprietari nr.56)

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de teren.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE - s - a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de însorire) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor). S - au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introducându-se în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu;



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

**proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491**

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

- consolidarea localității prin compensarea cu noile capacități de cazare și dotări aferente propuse în etapa următoare.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul propus se integrează natural în zonă, oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației, completând necesarul de locuințe în localitate.

Considerăm că obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Botoșaniului.

Întocmit
arh. Ionuț FRĂSINESCU

Coordonator
urb. arh. Dan Octavian BOTEZ



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al Botoșaniului.

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „P.U.Z – Construire imobil P+3 cu destinația de locuințe colective, conf. Avizului de Inițiere (oportunitate) nr. 4 din 27.06.2014” cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea persoanelor fizice MURARU MARIUS LUCIAN SI MIHAELA (soți cota 2/6, COJOCARIU RODICA cota 1/6, COJOCARIU PAUL SERGIU cota 1/6, TIPERCIUC OVIDIU CRISTIAN cota 2/6.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 52491, respectiv CAD nr. 52491 - Botoșani.

Terenul în suprafață din acte de 848,00 mp, având categoria de folosință de curți construcții a fost dobândit prin Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 7177 din 2008 și certificate de moștenitor nr. 7/2010, nr. 297/2013, 27/2015.

În prezent, terenul studiat are destinație de curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și nu este liber de construcții. Pe teren se găsește o locuință, în suprafața de 67,00 mp ce urmează să fie demolată.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - Construire imobil P+3 cu destinația de locuințe colective, în localitatea Botoșani, conf. Avizului de oportunitate nr. 4 stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Determinarea limitelor construcțiilor propuse până la asigurarea distanțelor minime față de clădirile învecinate și stabilirea înălțimilor se va face în conformitate cu prevederile R.G.U. art. 23; art. 24 și art. 31 (H.G. 525/1996) - și a R.L.U.B. art. 7.4. (LI).

- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000, cu precădere art. 23, 24, 25, 31, 35, cap.3 (glosar de termeni utilizați).



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

- Regulamentul Local de Urbanism al mun. Botoșani, cu precădere art. 7.4.1.; 7.4.8.; 7.4.15.; 7.4.21.
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3.
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, reactualizată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată - P.U.G. și Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HCL 180/25.11.1999 prelungit cu HCL 376/21.12.2015.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului

- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelelor reglementate :

- **Parcela 1** - NC 52491

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin avizul de inițiere (de oportunitate) nr. 4/ 27.06.2017.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de aplicare

Limita teritoriului studiat va avea următoarele repere: teritoriul este delimitat la nord de strada Transilvaniei, la Sud de B-dul M.Eminescu, la est de str. M. Kogălniceanu, la vest de str. Marchian.

Reglementările propuse se aplică la parcela, inclusă în C.F. nr. 52491, respectiv CAD nr. 52491 – Botoșani, în suprafață din acte de 848,00 mp

Utilizări funcționale

Utilizări admise

Pentru parcelele de referință se propune modificarea zonei funcționale existentă în PUG în **Llu1 (subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri.**

Zone de protecție și interdicție de construire

Zone de protecție

Imobil situat în zona de protecție a monumentelor istorice: Biserica Vovidenia (BT-II-m-b-20406), Casa Ventura (BT-II-m-B-01883), Casa Sofian Arapu – (BT-II-m-B-01908).

Zone de interdicție de construire

Nu este cazul.

Funcțiuni admise

- funcțiuni compatibile și complementare zonei de locuit: comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii;
- parcaje aferente funcțiilor propuse;



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei;

Conform planului de Reglementări anexat documentației, **funcțiunile permise** sunt următoarele:

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

Llu2 – zonă rezidențială cu clădiri peste 10,00m predominant rezidențială de tip urban.

LMu2 – zonă rezidențială cu clădiri până la 10,00m predominant rezidențială.

Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

CCr – căi de comunicație rutieră și construcții aferente – zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală.

Funcțiuni interzise

Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural și cu echipare de tip urban:

LMre1 – subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare);

LMre2 – subzonă predominant rezidențială;

Subzonă funcțională rezidențială cu clădiri de tip rural fără echipare de tip urban:

LMrf1 – subzonă exclusiv rezidențială;

LMrf2 – subzonă predominant rezidențială;

Zonă de unități industriale, depozite și transport (cu excepția celor existente):

I1 – exclusiv unități industriale, depozite și transport;

I2 – predominant unități industriale, depozite și transport combinate cu subzona funcțională

Lmu sau IS;

A – zona de unități agricole și sere;

CCf – căi de comunicație feroviară și construcții aferente

S – zonă cu destinație specială.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani și va avea o valabilitate de 5 ani.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Suprafața care face obiectul prezentului PUZ nu deține fond construit și nici patrimoniu natural.

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

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

2.1.Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

2.2. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

2.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

P.O.T. maxim admis 32,00% - propus 29,48 %

C.U.T. maxim admis 1,2 - propus 1,13

Nr. Niv. maxim admis 4,00 – propus 3,84

Zonă verde propusă – cca 20%

Parcări auto în incinta proprietății – 1 loc de parcare/unitate locativă,

Regim de înălțime propus P+3E;

H maxim la cornișă 12,00 m măsurat de la CTS/**H maxim la coamă 14,00 m** măsurat de la CTS.

III. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

3.1. Amplasarea față de drumuri publice

Accese carosabile

- Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct.
- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

1) Completarea și modernizarea accesului carosabil pe parcelă;

2) Se va realiza o alee de acces carosabil în incinta, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare.

3) Asigurarea locurilor de parcare.

În interiorul parcelei vor fi soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind de 7 de locuri.

Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

3.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu strada Transilvaniei.

Retragerea față de aliniament va fi de minim 20,00m. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Retrageri obligatorii propuse:

- stradal: min 20,00 m –față de limita parcelei;
- lateral stânga: min 1,00 m;
- lateral dreapta: min 7,00 m;
- posterior: min 8,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.

- distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

3.4. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noii clădiri de locuințe propuse, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Apartamentele din imobilul propus au încăperile de locuit dispuse pe fațada de Nord-Vest și pe cea de Sud-Est, acestea beneficiind de lumina solară directă. Astfel, încăperile de locuit cu ferestre pe fațada de Sud-Est beneficiază de lumină solară directă în intervalul orar 12:30 - 14:30, după care intră treptat în umbră proprie. Încăperile de locuit cu ferestre pe fațada de Nord-Vest, se află în umbră proprie, de la ora răsăritului (8:07) și până în preajma amiezii. Astfel, aceste încăperi, beneficiază de lumină solară directă începând cu ora 13:30 și până la ora când soarele apune, respectiv ora 16:15.

Durata de însorire

Nivelul:- minim 2 ore - valoare recomandabilă, în ziua de referință și în ipoteza de cer senin

- Durata de însorire a unei încăperi reprezintă intervalul de timp exprimat în ore, în care suprafețele vitrate ale pereților de fațadă ai încăperii sunt expuși la radiația solară directă sub unghiurile de incidență verticale și orizontale prescrise.

- Ziua de referință reprezintă ziua din an pentru care este stabilită durata minimă de însorirea unei încăperi. Această zi de referință se consideră 21 februarie sau 21 octombrie.

4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

4.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, de gaze și energie electrică.

4.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar. Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

4.4. Alimentarea cu apă, canal

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua municipală printr-o conductă de PEHD.

Distribuția apei reci se va face cu țevi din Pe x Al – de culoare albă, cu montaj atat aparent cât și îngropat. Nu se vor realiza îmbinări demontabile în montaj îngropat.

Derivațiile la obiectele sanitare se vor monta aparent.

Pentru îmbinarea conductelor s - au prevăzut fittinguri pentru țevi din Pe x Al.

Conductele de apă rece se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în șapa pardoselii sau în pereți.

La trecerile conductelor prin pereți se vor monta țevi de protecție fixate cu mortar de ciment, iar spațiile dintre țeava de protecție și conductă se va etanșa cu vată minerală.

Pe racordurile la obiectele sanitare s-au prevăzut robinete de colț cu sferă și mufe, pe derivațiile principale și pe racordul general se vor monta robinete cu sferă și mufe Pn 6 bar.

Alimentarea cu apă caldă



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

Apa caldă menajeră se prepară în regim de acumulare prin intermediul unui boiler. Conductele de apă caldă se vor termoizola cu tuburi izolante din elastomer cu grosimea de 9 mm înainte de îngropare în pereți sau în șapă.

Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare cu descărcare prin intermediul unui racord de canalizare PVC Dn 160 mm spre rețeaua municipală.

Legăturile obiectelor sanitare la conducta de canalizare se va realiza cu țevi din PP pentru canalizare, etanșate cu garnituri, având diametrele cuprinse între $De = 32$ mm și 110 mm.

Pentru schimbările de direcție s-au prevăzut coturi din PP pentru canalizare, cu un unghi de 45° .

Adâncimea de pozare a conductelor de canalizare va fi sub limita de îngheț, conducta de canalizare pozată în exterior se va acoperi cu strat de pământ de minim 1,1 m.

Pe coloanele interioare de canalizare se vor monta piese de curățire.

Susținerea coloanelor și conductelor de legătură la obiectele sanitare se va face cu brățări la distanțe care să asigure stabilitatea și fixarea pe elementele de construcție conform Normativului I9/2009.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de tehnica securității muncii și protecția muncii specifice acestor categorii de lucrări.

4.5. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic este produs cu ajutorul centralelor termice în condensatie folosind combustibilul gazos. Au fost propuse centrale în condensatie deoarece randamentul este mult mai mare decât a unor centrale murale obișnuite. Prin recuperarea căldurii din gazele de ardere se ajunge la un randament maxim la 80/60 C de 98% și emisii NOX 44 mg/kWh. Nivelul de putere acustica in interior (LWA) 37 [dB]

4.6. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorul prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

4.7. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform unui proiect de specialitate.

4.8. Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente.

Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată.

5. Reguli cu privire la forma și dimensiunea construcției

5.1. Înălțimea construcției

Regim de înălțime: **P+3**; **H maxim la cornișa** 12,00 m măsurat de la CTS; **H maxim la coamă** 14,00 m măsurat de la CTS.

5.2. Aspectul exterior al construcției

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intrări în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcția, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

5.3. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. maxim admis 32 %

C.U.T. maxim admis 1,2

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

6.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Conform Regulamentului General de Urbanism Anexa 5 pentru construcții de locuințe se vor asigura câte un loc de parcare la 2-10 apartamente (art. 5.11.1).

Conform regulamentului local de urbanism al municipiului Botoșani art. 7.4.25.c. pentru locuințe este necesar minim 1 loc de parcare/pentru fiecare unitate de locuit.

Prin urmare se vor amenaja 7 locuri de parcare, exclusiv în cadrul proprietății.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

6.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și gard viu de protecție a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

6.3. Împrejuriri

Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejuririle pe toate laturile terenului sunt opționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) și suprafața terenului (St) pe care se amplasează construcția supusă autorizării. $POT = Sc (mp) / St (mp) \times 100$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului. $CUT = Sd (mp) / St (mp)$

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 244/2017 – PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. TRANSILVANIEI NR. 18, BOTOȘANI CF/CAD 52491

CONSTRUIRE IMOBIL P+3 CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROPOS		
NR. CRT	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT			PROPOS		
		SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	66.95	66.95	7.90	250.00	960.00	29.48
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	395.00	0.00	46.58
3	SPATII VERZI	781.05	0.00	92.10	203.00	0.00	23.94
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	848.00		100.00	848.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		7.90			29.48	%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.08			1.13	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		1.00			3.84	

P.O.T. propus = 32,00 %

C.U.T. propus = 1,2

NR. NIVELURI MAX = 4

Prin proiect se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime P+3E (etaj 3 retras, cu o suprafață cu cca 15 - 20% mai mică decât suprafața etajelor inferioare).

Regim de înălțime: **P+3; H maxim la cornișa -12,00 m** măsurat de la CTS; **H maxim la coamă - 14,00 m** măsurat de la CTS;

V. CONCLUZII - măsuri în continuare

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile 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.

Întocmit
arh. Ionuț FRĂSINESCU

Coordonator
urb. arh. Dan Octavian BOTEZ