


J07/886/1992 CIF: 3199286
BOTOSANI, str. Gen. Ghe. AVRAMESCU, 28/4

tel +40 331 103 735
fax +40 331 811 546

SC CONCEPT SRL

proiect nr. C503.20 beneficiar	PUZ CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE D+P+1 <i>BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 51</i>
---------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

exemplar nr. **1 2 3 4** pentru beneficiar *Adrian PATRAUTANU*
Consiliul Local BOTOSANI

CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE D+P+1

BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 51

faza proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
inițiator	ADRIAN PATRAUTANU BOTOSANI, aleea Gen. Ghe. AVRAMESCU nr. 7, sc. A, ap. 14
beneficiar	ADRIAN PATRAUTANU BOTOSANI, aleea Gen. Ghe. AVRAMESCU nr. 7, sc. A, ap. 14
	Municipiul BOTOSANI
proiectant general	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel: 0744 527 303, email: dbotez@gmail.com
coordonare urbanism	arh. Dan Octavian BOTEZ certificat D 1235 / 20 11 2008

SC CONCEPT SRL,

arh. Dan Octavian BOTEZ
decembrie 2020

BORDEROU cu LISTA DE SEMNATURI

coordonator RUR

arh Dan Octavian BOTEZ

urbanism

arh Dan Octavian BOTEZ

echipare edilitara

ing. George Adrian PRECOB

Intocmit,

arh Dan Octavian Botez

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Borderou de piese scrise și desenate
2. Memoriu general
3. Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE

PUZ 01	Plan incadrare - PUG aprobat in 2013	
PUZ 02	Situația existentă	scara 1:1000
PUZ 03	Reglementări urbanistice	scara 1:1000
PUZ 04	Reglementare urbanistice - echipare edilitară	scara 1:1000
PUZ 05	Reglementare urbanistice – circulatia terenurilor	scara 1:1000

INTOCMIT,

arh. Dan Octavian Botez

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT "LOTIZARE IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE " BOTOSANI, str. DOBOSARI nr. 51"
inițiator	ADRIAN PATRAUTANU, BOTOSANI, BOTOSANI, aleea Gen. Ghe. AVRAMESCU nr. 7, sc. A, ap. 14
beneficiari	ADRIAN PATRAUTANU, BOTOSANI, Municipiul BOTOSANI
Proiectant general	SC CONCEPT SRL BOTOȘANI Botoșani, str. Gen. Gheorghe AVRAMESCU, nr.28 B tel: 0744 527 303, email: dbotez@gmail.com
Data elaborării:	decembrie 2020

1.1 Obiectul P.U.Z.

Legea nr. 350 din 6 decembrie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată), precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism (actualizată), au creat cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a localităților, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Obiectul PUZ constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale. Prin prezentul studiu 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
- 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.

Proiectul propus este o investiție 100% privată și are ca obiectiv stabilirea condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren situată în intravilanul Municipiului BOTOSANI, în zona de nord a acestuia, în cartierul LUIZOAIA, cu scopul de:

- lotizare a suprafeței de teren de intravilan în scopul construirii de locuințe și funcțiuni complementare;
- schimbare a destinației terenului din folosința actuală: teren agricol, în teren de intravilan pentru construcții de locuit cu regim mic de înălțime, spații verzi și plantate, drumuri, echipare cu utilități;
- asigurarea accesului la viitoarele loturi, în contextul zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale deja aprobate în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării construcțiilor.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.2 Surse de documentare

Documentația urbanistică este întocmită în conformitate cu:

- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare;
- Legea 350 – 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233 26-02-2016, MDRAP - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- GM.010 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- prevederile Codului Civil- titlul IV – despre servituti;
- Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI, cu nr. 328 din 21.05.2020;
- La elaborarea proiectului au fost avute în vedere studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:
 - Ridicarea Topografică a zonei, întocmit în sistem STEREO 70, recepționată de către OCPI;
 - Studiul Geotehnic.

Această documentație stabilește condițiile necesare dezvoltării urbanistice a zonei, iar prevederile stabilite putând a fi realizate etapizat în funcție de investitor – beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate.

1.3 Baza legala

Pentru întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicată;
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991;
- Legea nr. 286/6 decembrie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/29 decembrie 1991 privind fondul funciar - republicată;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - republicată;
- Legea nr. 114/1996 Legea Locuinței - republicată;
- Legea nr. 247/2005 din 19 decembrie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- LEGE nr. 528/25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 82/1998 privind aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;
- Legea nr. 96/1995 privind aprobarea O.G. 19/1995 privind unele măsuri de perfecționare a regimului achizițiilor publice, precum și a regimului de valorificare a bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice;
- Legea nr. 107/1996 Legea Apelor;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicată;
- Codul Civil
- Ordin nr. 44/1998 Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- HGR nr. 101/1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 (pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014).

1.4. Structura Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal are următoarea structură - conținut:

- piese scrise:

Memoriul general PUZ: cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

Regulamentul Local de Urbanism:

enunțate sub forma unor permisiuni și/sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării aplicării acestuia.

- piese desenate (planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.), constituite pe suport topografic la scara 1/1000 și 1/2000 și, care urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:
 - încadrarea în zonă;
 - situația existentă;
 - reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 Evoluția zonei

Terenul propus a fi lotizat în scopul edificării unor construcții de locuit cu regim mic de înălțime, a anexelor aferente precum și a amenajărilor necesare este localizat în partea de nord a intravilanului Municipiului BOTOSANI, în cartierul LUIZOAIA pe strada DOBOSARI la nr. 51 (parcela cadastrală NC 51250).

Teritoriul luat în considerare pentru înființarea unei zone rezidențiale, pentru construirea a două locuințe unifamiliare, cu regim mic de înălțime, are destinația actuală de teren agricol având categoria de folosință *teren arabil*.

Acest teritoriu, datorită dinamicii socio-economice manifestată în ultimii ani, parcurge un proces de reconversie funcțională. Astfel prin documentații urbanistice succesive, aprobate în condițiile legii de către Consiliul Local al Municipiului BOTOSANI, importante suprafețe de teren aflate în vecinătatea amplasamentului studiat au fost reglementate pentru zone rezidențiale ale comunei pentru construirea de locuințe cu regim mic de înălțime.

Astfel pe terenul deținut de către initiatorul acestei documentații, în baza Autorizației de Construire emise cu nr. 224 / 25 07 2019, de Primăria Municipiului Botosani, în partea sudică a terenului studiat, retras la cca 12 m față de limita strădala se află în curs de execuție o clădire de locuit unifamiliară cu regim de înălțime D+P+M.

Terenul studiat nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice

2.2 Zona și Amplasamentul

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, aprobat prin HCL nr. 106 și 255 / 2009, imobilul studiat are amplasamentul în intravilanul Municipiului BOTOSANI, în UTR nr. 62 - *COSTESTI*, cu funcțiunea dominantă LMu1, zona rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), cu clădiri de tip urban având regim mic de înălțime (până la 10 m înălțime).

În vecinătățile amplasamentului studiat, la nord-est și sud-vest, prin PUZ-uri aprobate în anii anteriori prin HCL de către Consiliul Local BOTOSANI, au fost reglementate noi zone rezidențiale cu locuințe unifamiliare cu regim mic de înălțime, în baza cărora s-au construit clădiri de locuit cu 2-3 niveluri - S(D)+P+1(M).

În partea sudică a terenului studiat (parcela cadastrală NC 51250), retras la cca 12 m față de limita strădala, urmând Autorizației de Construire emise cu nr. 224 / 25 07 2019 de Primăria Municipiului Botosani, se află în curs de execuție o clădire de locuit unifamiliară cu regim de înălțime D+P+M.

Terenul studiat, cu o configurație planimetrică relativ rectangulară, având latura lungă pe direcția NV către SE, respectiv latura scurtă SV către NE, cu următoarele dimensiuni și vecinătăți:

NORD VEST	16,33 m	drum de exploatare
SUD VEST	259,41 m	imobil CAD 63518, proprietate privata, cu cladire de locuit unifamiliara parter, constructie amplasata in partea de nord
		imobil CAD 63518, proprietate privata, cu cladire de locuit unifamiliara parter, constructie amplasata in partea de sud, catre str. DOBOSARI;
SUD EST	20,30 m	strada DOBOSARI
NORD EST	258.92 m	imobil CAD 54848, proprietate privata cu cladire de locuit unifamiliara P+M si anexe parter, constructii amplasate in partea de sud, catre str. DOBOSARI

Studiul topografic efectuat pentru acest amplasament, evidentiaza diferente semnificative ale cotelor de nivel de 7,58 m pe 158,92 m lungime, cu o panta de 2,94% de la nord-vest catre sud-est, avand valori de 205,51 la limita de proprietate din nord-est, respectiv de 197,93 la limita de proprietate sud-est.

Accesul carosabil si pietonal este asigurat pe latura sudica a proprietatii, din strada DOBOSARI -, artera carosabila modernizata aflata pe traseul DJ 296, care leagă municipiul Botoșani de localitățile Roma și Nicșeni.

Terenul de amplasament are acces si pe latura nordica care este delimitata de un drum de exploatare (pamant), care pe traseul catre aleea Iacob IACOBOVICI deserveste proprietatile riverane.

Zona beneficiaza de retele de utilitati publice existente in profilul transversal al str. DOBOSARI: alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, electricitate (distributie si iluminat public), gaze naturale.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiul geotehnic efectuat de SC DRINCON SRL (august 2020) pe acest amplasament, cu 4 foraje $\Phi 4$, in analiza si interpretarea datelor, evidentiaza urmatoarele:

Amplasamentul 1- lot 2 (F1, F2)

1. Amplasamentul studiat are la data întocmirii prezentei documentații, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundațiilor;
2. Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-un praf argilos, cu caracteristici macroporice, sensibil la umezire grupa A. Terenul este susceptibil la tasari mari si diferite.
3. Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adancimi mai mari de 6.00 m de la CTN (informativ). Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă.
4. Adâncimea fundare pe amplasament, se va stabili in functie de adâncimea minime de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal si umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare.:
 - adâncimii de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110c m;
 - grosimea umpluturilor
 - respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 – Hî+20 cm;
 - încastrarea fundațiilor în stratul de argilă prăfoasă macroporica adâncime minimă 150 cm.
 - adâncimea de fundare recomandata – 150 cm, in functie de umpluturile depistate;
5. Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:

- calculul terenului la starea limită de deformații (pentru încărcări de calcul din gruparea fundamentală în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Ppl**;
- calculul terenului la starea limită de capacitate portantă (pentru încărcări de calcul din gruparea specială în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Pcrt**;

cota de fundare (m)	latime fundatie (m)	Ppl (kPa)	Pcr (kPa)
-1.50	0.60	160	180
-2.00	0.60	180	200

În situația altor adâncimi de fundare și a altor dimensiuni ale fundațiilor, valorile vor fi rerecalculate conform STAS 3300/2-85.

6. Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:

- În urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă fundarea directă pe stratul de praf argilos.
- Stratul de fundare este format dintr-un complex prafos argilos, macroporic, sensibil la tasări mari și diferențiate, sensibil la umezire grupa A.
- Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scăzute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomandă rigidizări suplimentare pentru preluarea tasărilor mari și diferențiate și de asemenea tronsonarea cladirilor, funcție de normativele în vigoare.
- La proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile normativului NP 125/2010.

Amplasamentul 2 - lot 3 (F3, F4)

1. Amplasamentul studiat are la data întocmirii prezentei documentații, stabilitatea locală asigurată, nefiind supus inundațiilor;
2. Terenul de fundare din amplasament este alcătuit dintr-un praf argilos, cu caracteristici macroporice, sensibil la umezire grupa A. Terenul este susceptibil la tasări mari și diferențiate.
3. Nivelul apei subterane de pe amplasament este situat la adâncimi mai mari de 6.00 m de la CTN (informativ). Menționăm că nivelul apei subterane are un caracter ascendent și este puternic influențat de infiltrațiile din rețelele edilitare din zonă.
4. Adâncimea fundare pe amplasament, se va stabili în funcție de adâncimea minime de îngheț a grosimii stratului de sol vegetal și umpluturi și a caracteristicilor terenului de fundare.:
 - adâncimii de îngheț – Conform STAS 6054/77 – minim 100...110cm;
 - grosimea umpluturilor
 - respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112/04, tab. 3.1 – Hî+20 cm;
 - încastrarea fundațiilor în stratul de argilă prăfoasă macroporică adâncime minimă 150 cm.
 - adâncimea de fundare recomandată – 150 cm, în funcție de umpluturile depistate;
5. Portanța stratului de fundare, cu respectarea adâncimilor minime menționate mai sus, fără măsuri de îmbunătățire a calității pământului, stabilite conform STAS 3300/2-85 se consideră, pentru:

- calculul terenului la starea limită de deformații (pentru încărcări de calcul din gruparea fundamentală în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Ppl**;
- calculul terenului la starea limită de capacitate portantă (pentru încărcări de calcul din gruparea specială în condiții de umiditate naturală) stabilită conform STAS 3300/2-85 și Normativ NP125/2010 - **Pcrt**;

cota de fundare (m)	latime fundatie (m)	Ppl (kPa)	Pcr (kPa)
-1.50	0.60	160	180
-2.00	0.60	180	200

În situația altor adâncimi de fundare și a altor dimensiuni ale fundațiilor, valorile vor fi rerecalculate conform STAS 3300/2-85.

6. Sisteme de fundare recomandate pentru amplasamentul analizat:
- În urma efectuării analizelor asupra stratului de fundare se recomandă fundarea directă pe stratul de praf argilos.
 - Stratul de fundare este format dintr-un complex prafos argilos, macroporic, susceptibil la tasări mari și diferențiate, sensibil la umezire grupa A.
 - Întrucât determinările de laborator indică teren cu caracteristici scăzute, cu compresibilitate mare și foarte mare, porozitate foarte mare, se recomandă rigidizări suplimentare pentru preluarea tasărilor mari și diferențiate și de asemenea tronsonarea clădirilor, funcție de normativele în vigoare.
 - La proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile normativului NP 125/2010.

2.4 Circulația

Circulația în zona studiată este asigurată pe drumurile locale existente:

strada DOBOSARI - limita sudică a amplasamentului

- artera carosabilă modernizată aflată pe traseul DJ 296, care leagă municipiul Botoșani de localitățile Roma și Nicșeni;
- profil transversal de 16,50 m lățime între limitele de proprietate (în zona amplasamentului), alcătuit din:
 - carosabil 7,00 m (asfalt), două benzi, câte una pe sens.
 - laterale - spații verzi (1,00 m) și trotuare (1,50 m, pavele autoblocante)
 - adiacent limitelor de proprietate sunt dezvoltate spații verzi și plantate cu lățime de 2,00 - 2,50 m;
- în zona amplasamentului este amplasată o stație BUS.

drum de exploatare - limita nordică a amplasamentului

- cale de acces nemodernizată (pământ), care deservește proprietățile riverane pe traseul de cca 230 m către aleea Iacob IACOBOVICI.
- profil transversal de cca. 5,00 m lățime între limitele de proprietate (în zona amplasamentului), alcătuit din:
 - 3,50 m carosabil și pietonal
 - 1,50 m spații verzi, până la limita de proprietate a imobilului analizat.

Aceste cai de acces existente sunt avute în vedere pentru asigurarea circulației necesare la înființarea noilor obiective.

2.5 Ocuparea terenurilor / Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat, aflat pe Str. DOBOSARI, nr. 51 (imobil Cad. 51250), cu o suprafata masurata de 4739 mp teren intravilan.

Potrivit evidenelor cadastrale, terenul este neconstruit, dar in baza Autorizatiei de Construire emisa de Primaria Municipiului Botosani cu nr. 224 / 25 07 2019, in partea sudica a terenului studiat, retras la cca 12 m fata de limita stradala (la str DOBOSARI), se afla in curs de executie o cladire de locuit unifamiliara cu regim de inaltime D+P+M avand suprafata construita de 174,60 mp.

Terenul este imprejmuit cu gard din plasa de sarma si montant metalici (h=150cm) amplasat la limita de proprietate stradala care str DOBOSARI, si partial pe o lungime de cca 50 m, la limitele de proprietate laterale, cu gard din scanduri de rasinoase si montant metalici (h=180 cm).

Imobilul de mai sus este proprietate privata a sotilor Laura si Adrian PATRAUTANU, fiind dobandit urmare a Contractului de Vanzare autentificat cu nr. 117 / 25.01.2017.

Folosinta actuala a parcelei studiata este de teren intravilan cu categoria de folosinta: *arabil*.

Potrivit evidentei cadastrale terenul de amplasament este neconstruit, dar urmare analizei situatiei existente, luand in considerare si cladirea de locuit aflata in constructie, bilantul teritorial si indicatorii urbanistici aferenti este urmatorul:

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		constructii (D+P+M) *in executie mp	teren mp
CAD			
suprafata teren			
	proprietate privata Laura si Adrian PATRAUTANU	174.60	4,739.00
	CAD 51250		
	din care:		
	arabil		4,739.00
	curti constructii		0.00
	TOTAL	174.60	4,739.00
	POT %		3.68
	CUT		0.09

*constructie in executie AC 224 / 25 07 2019

Principalele disfunctionalitati constatate urmare analizei efectuate in zona de amplasament, raportat la obiectul documentatiei urbanistice sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament din str. DOBOSARI este neamenajat
- amplasament situat intr-o zona rezidentiala aflata in dezvoltare dar fara a avea reglementarile urbanistice stabilite;
- amplasamentul nu este echipat cu utilitati si echipamente necesare (electricitate, apa-canal, gaze naturale), acestea existand profilul transversal al str. DOBOSARI ;
- topografia terenului prezinta diferente semnificative ale cotelor de nivel, cu o panta medie de 2,94% pe directia NV- catre SE (cca. 7,58 m la o lungime de 158,92 m)

2.6 Echiparea edilitară

Alimentare cu apa și canalizare

- rețeaua edilitara de distributie a apei potabile a fost dezvoltata in zona, cu amplasament in profilul transversal al str. DOBOSARI;
- in profilul transversal al str. DOBOSARI, exista rețele publice de canalizare menajera si canalizare pluviala;

Alimentarea cu gaze naturale

- rețeaua edilitară de distribuție / furnizare gaze naturale a fost dezvoltată în zonă, cu amplasament în profilul transversal al străzii DOBOSARI;

Alimentarea cu energie electrică

- rețeaua edilitară de distribuție și furnizare energie electrică a fost dezvoltată în zonă, având amplasament în profilul transversal al str. DOBOSARI (rețea edilitară de iluminat strădal și distribuție energie electrică de joasă tensiune, cu traseu aerian)

Telefonizare

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

La amplasarea construcțiilor în zonele edificabile care sunt propuse prin PUZ, se va ține seama de avizele detinatorilor de utilități.

2.7. Opțiuni ale populației

Zona a fost luată în studiu la solicitarea detinatorului imobilului, care intenționează să valorifice această suprafață de teren și, urmând amplasării, respectiv unei parcelări adecvate, să înființeze o zonă rezidențială, pentru construirea a două noi construcții de locuit de tip unifamiliar, independente pe lot, având un regim mic de înălțime, până la 10 m înălțime - 2 niveluri (D+P+1E) și cu asigurarea dotărilor aferente locuinței (spații tehnice, depozitare, garaj).

Prin Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului BOTOSANI, cu nr. 328 / 21.05.2020, pentru stabilirea reglementărilor urbanistice necesare de CONSTRUIRE a DOUA LOCUINTE cu regim mic de înălțime în acest amplasament, în Municipiul BOTOSANI - zona LUIZOIAIA, str. DOBOSARI, nr. 51, se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG BOTOSANI și STUDII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului BOTOSANI, aprobat prin HCL nr. 106 și 255 / 2009, amplasamentul studiat (CAD. 51250) se găsește în intravilanul localității BOTOSANI - cartier LUIZOIAIA, fiind încadrat în UTR nr. 62 - *COSTESTI*, cu funcțiunea dominantă LMu1, -zonă rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), cu clădiri de tip urban având regim mic de înălțime (până la 10 m înălțime).

Pentru terenul analizat nu au fost efectuate studii urbanistice anterioare.

Soluția urbanistică propusă în cadrul studiului se corelează cu evoluția urbanistică din ultimii ani a zonei, cât și cu P.U.Z.-urile elaborate sau în curs de elaborare pentru suprafețe de teren din vecinătate, urmărind o integrare funcțională cât mai coerentă cu viitoarea dezvoltare urbanistică a localității.

Propunerile Planului s-au concentrat asupra următoarelor aspecte:

- propunerea de LOTIZARE a SUPRAFETEI de TEREN
- stabilirea CIRCULATIEI DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA a TERENULUI
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru zona studiată se încadrează în prevederile documentațiilor urbanistice amintite mai sus - vezi pl. PUZ 03 – reglementări urbanistice.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, pentru care care functionalitatea propusa este in conformitate cu functiunea dominanta stabilita prin PUG, aceasta fiind:

LMu1 zona rezidentiala cu cladiri cu doua niveluri (P+M-1E, pana la 10 m inaltime), exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare)

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în intravilanul localitatii BOTOSANI, in partea de nord al acestuia - cartierul LUIZOAIA, pe un teren in panta cu expunere sudica catre str. DOBOSARI.

Tinând cont de pozitionarea amplasamentului in localitate, respectiv fata de municipiului BOTOSANI, precum si de expansiunea zonelor rezidentiale, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi (spatii verzi si plantate) de minimum 18 % pe fiecare parcela in parte.

Solutia aleasa pentru zona de locuinte si dotari ale zonei de locuit, a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelarile propuse in zona studiata, de prevederile documentatiilor urbanistice deja aprobate pentru vecinatati, de concluziile avizelor obtinute, precum si de trama majora propusa prin Planul Urbanistic General.

Zona rezidentiala propusa în cadrul prezentei documentatii este amplasata la nord de artera de circulatie principala existenta in acest perimetru, *strada DOBOSARI*, artera carosabila modernizata aflata pe traseul DJ 296, care leagă municipiul Botoșani de localitățile Roma și Nicșeni.

Accesul existent la amplasament, carosabil si pietonal, este prevazut a fi amenajat in partea sudica a limitei de proprietate stradala catre *strada DOBOSARI* - artera carosabila modernizata, cu un profil transversal de 16.50 m. Accesul este continuat de o cale de acces, dezvoltata adiacent limitei de proprietate vestica, care cu un traseu de 238.36 m lungime asigura accesurile la cele 4 loturi propuse.

Avand in vedere situatia existenta, pentru asigurarea circulatiei corespunzatoare in zona rezidentiala propusa, solutia adoptata pentru calea de acces prevede :

- realizarea unui profil transversal regulamentar pentru o strada de categoria a IV-a (fundatura) cu o latime de 5,00 m, corespunzator unei artere carosabile cu,
 - o banda de carosabil de 3,50 m latime, avand spatii de retragere pentru depasiri la amplasate la accesurile in loturi, respectiv la distante de maxim 50 m.
 - trotuare de 1,50 m intre spatiile de retragere pentru depasiri autoturisme ;
- la capatul caii se acces este prevazuta o bretea (5x10 m) care asigura spatiul necesar pentru manevra de intoarcere a vehiculelor, cu raza de curbura de 5,00 m dimensionata conform normelor tehnice in valabilitate.

Pentru calea de circulatie propusa, se are in vedere completarea profilurilor stradale de mai sus cu spatii verzi si plantate, de minim 2,00 m, care vor fi amenajate in interiorul loturilor adiacente.

Accesurile in fiecare lot, carosabile si pietonale, se vor dimensiona in conformitate cu reglementarile specifice (anexa 4 din HG 525/96).

Prospectele stradale propuse au in vedere si normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole stradale si beneficiind de topografia terenului vor fi dirijate catre canalizarea pluviala a str. DOBOSARI.

Calea de acces propusa va fi executata din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si cu platforma de rulare betonata.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea și completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum și a noilor normative :

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii și a pomilor în localitatile urbane și rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitatile urbane

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobrate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apa
 - STAS 1346/90.
 - STAS 1342/2-89
 - STAS 1478/9
 - STAS 8591/1-91
- Drumuri
 - STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban
 - STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier
 - STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor
 - STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal
 - STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare
 - STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice
 - STAS 10144/5-95- Amenajarea inersectiilor de strazi

3.4 SISTEMATIZAREA VERTICALA

Avand in vedere configuratia topografica a terenului din zona studiata, pentru realizarea constructiilor de locuit si a platformei drumurilor, cu asigurarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale stradale si mai departe dirijate catre canalizarea pluviala a str. DOBOSARI, *nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala speciale.*

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- constituirea conform cerintelor stabilite prin tema a unui numar de 5 loturi din care 3 loturi pentru amplasarea de cladiri de locuit;
- generarea (din punct de vedere functional) a trei zone edificabile pentru locuinte si functiuni complementare, pe o suprafata de teren disponibila;

- asigurarea accesurilor si a circulatiei în zona studiata ;
- asigurarea utilitatilor strict necesare pentru obiectivele de investitie propuse in viitoarea dezvoltare : alimentare cu energie electrica, apa potabila, canalizare si gaze naturale

Studiul propune realizarea zonei rezidentiale cu un numar maximal de 3 constructii de locuit (din care una aflata in curs de executie), avand regim mic de inaltime - 2 ... 3 niveluri, S(D)+P+1 si cu inaltime de maxim 10 m -, in 3 dintre cele 4 loturi, pe un teren in suprafata totala de 4739 mp (masurat).

Constructiile de locuit cuprinse in aceasta zona, cu spatii de parcare si spatii verzi in incinta, vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism - anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat.

In **ZONA REZIDENTIALA PROPUSA** cu suprafata de 4739 mp sunt constituite trei subzone:

subzona de circulatie publica (lot nr. 5), pentru realizarea platformelor de circulatie in ansamblul rezidential - carosabil si pietonal (detaliata la cap. 3.3), cu suprafata de 1235 mp (26,06% din suprafata zonei rezidentiale);

subzona de locuinte (lot 1 = 986,00 mp , lot 2 = 1047,00 mp si lot 3 = 943,00 mp), predominant rezidentiala, pentru construirea de cladiri de locuit de tip urban, cu regim mic de inaltime si anexe gospodaresti, edificabile pentru un numar de 3 locuinte, subzona cu suprafata de 2076 mp (62,80% din suprafata zonei rezidentiale), din care:

edificabil

- suprafete de teren pentru implantarea celor trei constructii de locuit si a anexelor gospodaresti, pe loturile 1, 2 si 3, care totalizeaza 750,00 mp (15,83 % din suprafata zonei rezidentiale),
- construirea a trei cladiri de locuit unifamiliare, independente pe lot, cu regim mic de inaltime (pana la 10 m) cu suprafata construita estimata la 585,90 mp, respectiv suprafata construita desfasurata estimata la 1464,75 mp, pentru care se propun urmatoarele;

RETRAGERI MINIME

Avand in vedere configuratia planimetrica si topografia terenului, amplasarea constructiilor de locuit se propune a fi de regula in partea de centrala loturilor, (cu asigurarea insoririi incaperilor de locuit), solutie in care se vor asigura retrageri minime de:

- minim 12,00 m fata de limita stradala (str. DOBOSARI) pentru lotul 1 - sunt respectate conditiile de amplasare a constructiei din Autorizatia de Construire eliberata cu nr. 224 / 25 07 2019, de Primaria Municipiului Botosani
- minim 3,00 m fata de limita stradala (calea de acces) pentru loturile 1-2 si, minim 2,00 m fata de limita stradala (calea de acces) pentru lotul 3;
- minim 2,00 m fata de limita nord-estica;
- minim 25,00 m fata de limitele sudice ale loturilor pentru loturile 2 si 3;
- minim 20,40 m fata de limitele nordice ale loturilor pentru loturile 2 si 3;

Fata de limitele laterale ale ale loturilor propuse, se prevede ca amplasamentul constructiilor sa respecte distantele prevazute prin Codul Civil.

DESCRIEREA FUNCTIONALA - Principalele caracteristici ale constructiei

Constructiile de locuit propuse se incadreaza in urmasorii indicatori maximali:

- locuinta unifamiliaara, cu amplasament independent pe lot;

- regim mic de inaltime - cu 2-3 niveluri -S (D)+ P+1, cu inaltime maxima de 10,00 m (la fatada principala, pana la streasina / cornisa);
- capacitate : maxim 3 cladiri de locuit, 1 / lot, (cu 3 ... 5 camere de locuit si dependinte / locuinta), si constructii anexa aferente (garaj, magazine, foisor)
- dimensionarea incaperilor si functionalul locuintei vor fi stabilite in concordanta cu reglementarile specifice pentru constructiile de locuit ;
 - dimensiuni planimetrice o locuinta si anexe cca. 20,50 x 9,55 m
 - suprafata construita o locuinta si anexe cca. 195,30 mp
 - suprafata desfasurata o locuinta si anexe cca. 488,25 mp

Raportat la suprafata totala a terenului studiat, indicatorii de suprafata propusi sunt urmatorii:

- suprafata construita, 3 locuinte si anexe 585,90 mp
- suprafata desfasurata 3 locuinte si anexe 1 464,75 mp

SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

- Sistem constructii recomandat

Fundatii	beton armat, continue sub peretii de zidarie;
Suprastructura	zidarie portanta din caramida ori BCA, cu grosimi dimensionate pentru asigurarea protectiei termice la peretii exteriori; compartimentari interioare cu zidarii din caramida cu goluri 11.5 / 17.5 cm grosime; plansee, stalpisorii si centuri (grinzi din beton armat); inchideri superioare cu acoperis sarpanta in 4(2) ape invelitoare din tigla metalica, protejata anticoroziv, culoare maro mat sau antracit;
Finisaje interioare	pardoseli + plinte din placi ceramice in incaperi umede (grupuri sanitare bucatarie si spalatorie); pardoseala din parchet in incaperile de locuit; tencuieli cu mortar de var ciment la pereti si tavane; vopsitorii lavabile pentru pereti din zidarie si tavane; zone placate cu faianta (grupuri sanitare, bucatarie);
Tamplarie	interioara din lemn exterioara din profile PVC cu geam termopan, culoare maro mat sau antracit;
Finisaje exterioare	tencuieli granulate, in campuri separate cu nuturi, culori pastelate soclu placat cu piatra naturala;
Instalatii	obiectivul va beneficia de instalatii interioare de apa, canalizare, energie electrica, incalzire; agentul termic va fi asigurat cu CT / gaz ori solid.

subzona de spatii verzi si plantate, prevazute a fi amenajate in incinta loturilor, pe suprafete ce totalizeaza 2756,70 mp (58,11 % din suprafata zonei rezidentiale).

Luand in considerare configuratia topografica a terenului din zona studiata, la adoptarea solutiei urbanistice pentru realizarea ansamblului rezidential, prin stabilirea de amplasamente pentru constructii si pentru caile de circulatie, cu asigurarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale si mai departe dirijate la emisar, nu se impun lucrari de sistematizare pe verticala speciale.

Pământul rezultat urmare lucrărilor de terasamente (fundatii) va fi folosit pentru configurarea spațiilor verzi și plantate din incinta loturilor.

Pentru efectuarea împrejmuirii, la limitele stradale ale loturilor propuse, se prevede realizarea unui gard transparent, cu înălțime maximă de 1,80 m, alcătuit din : fundație continuă de beton, elevație de cca 40 cm înălțime stalpi metalici și panouri confecționate din profile metalice cu vopsitorii culoare neagră.

Prin regulamentul de urbanism se va propune asigurarea unei suprafețe de minim 30% din suprafața fiecărui lot, pentru înființarea de spații verzi și plantate: plantații de protecție în proximitatea limitelor de proprietate, plantații arboricole de aliniament la caile de circulație, plantări de pomi fructiferi și decorativi, arbuști, covoare florale, suprafețe inierte.

Pentru înființarea zonei rezidențiale, cu locuințe având regim mic de înălțime se propune următorul bilanț teritorial stabilit pe UTR (teren proprietate), respectiv pentru fiecare lot propus:

BILANT TERITORIAL UTR		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren		4,739.00	100.00	4,739.00	100.00
CAD 51250	proprietate privata Laura si Adrian PATRAUTANU				
din care:					
	zona LMu1 - rezidentiala cu cladiri pana la 10 m			4,739.00	100.00
	circulatii (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	1,235.00	26.06
	edificabil	0.00	0.00	750.00	15.83
	SC			585.90	
	SD			1,464.75	
	spatii verzi si plantate	0.00	0.00	2,754.00	58.11
	POT%	0.00		12.36	
	CUT	0.00		0.31	
lot nr.	suprafata teren	AC	ADC	POT	CUT
1	986.00	195.30	585.90	19.81	1.49
2	1,047.00	195.30	585.90	18.65	1.40
3	943.00	195.30	585.90	20.71	1.55
4	528.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	1,235.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAD 51250	4,739.00	585.90	1,464.75	12.36	0.31

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere soluționarea disfuncționalităților evidențiate în zona, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zona, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Respectarea prevederilor următoarelor acte normative este obligatorie :

OUG nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată modificată și completată cu O.U.G. nr. 75 / 2018

Legea nr. 104/2001 privind calitatea aerului înconjurător.

Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor ;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- Republicată, cu modificările și completările ulterioare

Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Pentru asigurarea utilităților se propun următoarele soluții :

- Alimentare cu apa** va fi asigurata prin bransament la reseaua edilitara de distributie apa potabila existenta in limita sudica a amplasamentului si dezvoltarea unei retele de distributie locala cu traseu in profilul transversal al caii de acces propuse ;
- Canalizare menajera** solutia adoptata prevede realizarea unei retele de canalizare locala cu traseu in profilul transversal al caii de acces propuse si racord la reseaua edilitara de canalizare existenta in profilul transversal al str. DOBOSARI ;
- Alimentare cu energie electrică** se va realiza prin bransament la reseaua edilitara existenta in profilul transversal al str. DOBOSARI si dezvoltarea unei distributii locale cu traseu subteran propus in profilul transversal al caii de acces propuse ;
- Alimentare cu gaz** se va realiza prin bransament la reseaua edilitara existenta in profilul transversal al str. DOBOSARI si dezvoltarea unei distributii locale cu traseu subteran propus in profilul transversal al caii de acces propuse ;
- Incalzire** solutia adoptata prevede infiintarea de sisteme locale de incalzire cu centrale teremice / gaz.
- Gospodărie comunală** colectarea selectiva deseurilor menajere se face in pubele amplasate pe platforme betonate iar evacuarea deseurilor menajere se va asigura prin contracte individuale incheiate cu prestatorul local de servicii publice de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului .

La autorizarea executarii constructiilor in perimetrul studiat, vor fi avute in vedere atat pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafete de minim 18% pentru spatii verzi amenajate pe parcela iar in vecinatatea terenului studiat cu drumurile propuse se impune realizarea unui spatiu verde tampon, cu caracter de spatii verzi de protectie.

In implementarea proiectului se va avea in vedere respectarea intefrala a cap. 1 (norme de igiena referitoare la zonele de locuit) din Ord. MS nr 119/2014 modificat si completat ulterior.

Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara si asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea

Protecția așezarilor umane și a altor obiective de interes public

Constructiile de locuit propuse sunt amplasate in intravilanul localitatii BOTOSANI - cartierul LUIZOIA, pe str. DOBOSARI, nefiind afectata in nici un fel functiunea sau imaginea arhitecturala a constructiilor existente in zona.

Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate din urma activității in locuinta particulara vor fi:

- deseuri menaje - amestec : hartie, sticla, plastic), care se vor colecta selectiv in saci menajeri, pubele, etc ;

Gestionarea deșeurilor in incinta proprietatii se va realiza in mod corespunzator, proprietarul avand obligatia de a colecta selectiv deșeurile rezultate.

Gospodarirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Proprietariul va respecta conditiile de mediu impuse de APM, mentinerea calității mediului.

Bazinul pentru colectarea apelor uzate se va vidanța ori de câte ori este necesar. La descarcare in statia de epurare apele uzate se vor încadra in prevederile Normativului NTPA-002- aprobat prin HG nr. 188/2002 cu modificari ulterioare.

Justificarea încadrării proiectului în prevederile altor acte normative care transpun legislația comunitara

Din punct de vedere legislativ, Actul European Unic, conform celor trei articole (130 r, 130 s, 130 t) din Fascicolul IV, Partea a III-a, menționează că scopurile și acțiunile principale ale Comunității în domeniul protecției mediului sunt :

- conservarea, protejarea și ameliorarea mediului ;
- sănătatea umană ;
- utilizarea prudentă și rațională a resurselor naturale.

Cea mai importantă prevedere a "Actului European Unic" este principiul integrării. Protecția mediului este singurul domeniu al politicii care necesită o astfel de cerință, iar Comunitatea trebuie să adopte procedurile de aplicare. Astfel în ultimii 30 de ani în Comunitatea Europeană s-au elaborat cca. 300 acte de reglementare (directive, decizii, recomandări).

Pe linia protecției mediului există o deschidere deosebită pentru alinierea României la Convenții și Înțelegeri cu caracter internațional. Astfel, s-au semnat Convenții Globale, Convenții cu caracter regional sau Convenții Bilaterale, în special cu statele învecinate:

- Convenția cadru a Națiunilor Unite asupra schimbărilor climatice (L. 24/94);
- Convenția asupra poluării atmosferice transfrontiere pe distanțe lungi (L. 8/91);
- Convenția privind conservarea vieții sălbatice și a habitaturilor naturale din Europa (L 13/93);
- Convenția privind diversitatea biologică (L. 58/94);
- Convenția privind protecția și utilizarea cursurilor de apă transfrontiere și a lacurilor internaționale (L.30/95);

Analizând datele referitoare la poluarea și efectul asupra factorilor de mediu al activității desfășurată în cadrul obiectivului prezentat nu se constată încălcări ale acestor acte normative.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri de intravilan, proprietate privata a persoanelor fizice ori juridice, in suprafata totala de **4739 mp** ;
- terenuri de intravilan, proprietate privata a persoanelor fizice ori juridice propuse a fi **trecute in circulatie publica - 1235,00 mp**. Terenul propus a fi trecut in circulatie publica (lot 5) este cel pe care urmeaza a se configura calea de acces care cu un traseu de 238.36 m lungime asigura accesurile la cele 4 loturi propuse.

Functie de necesitate de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

5 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- a) corelarea prezentei documentatii urbanistice cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr 106 si 255 / 2009 de catre Consiliul Local al Municipiului BOTOSANI.
- b) lotizarea suprafetei de teren pentru asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema;
- c) consolidarea localitatii prin creare de noi amplasamente pentru constructii de locuit insotite de constructiile anexa.

Pentru terenul in suprafata de teren ce face obiectul prin prezentului P.U.Z. "**CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE D+P+1E**" - in localitatea BOTOSANI - cartierul LUIZOAIA, str. DOBOSARI nr. 51, se propune:

- 1 dezmembrarea suprafetei de 4739 mp** intr-un numar de **5 loturi**, din care:
 - 1 lot pentru cale de acces, circulatie publica 1235,00, mp
 - 3 loturi pentru constructii de locuit, cu suprafetele de
 - lot 1 = 986,00 mp ,
 - lot 2 = 1047,00 mp si
 - lot 3 = 943,00 mp

*din care lot 1 constructia de locuit afla in curs de executie in baza Autorizatiei de Construire emise cu nr. 224 / 25 07 2019, de Primaria Municipiului Botosani,

 - 1 lot teren mentinut in exploatare agricola (livada) in suprafata de 528,00 mp.
- 2 schimbarea categoriei de folosinta** a terenurilor din teren agricol in teren curti constructii se va realiza urmare autorizarii constructiilor;
- 3 stabilirea indicatorilor urbanistici**
 - pentru zona rezidentiala **POT = 12,36%, CUT = 0,31**
 - pentru loturile propuse
 - lot 1 **POT = 19,81%, CUT = 1,49**
 - lot 2 **POT = 18,65%, CUT = 1,40** si
 - lot 3 **POT = 20,71%, CUT = 1,55**

**SC CONCEPT SRL
BOTOȘANI**

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

decembrie 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PUZ - "CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE D+P+1"

in BOTOSANI - cartier LUIZOAIA, str. DOBOSARI nr. 51

Regulamentul local de urbanism (RLU) afereant Planului urbanistic de zona (PUZ) "PUZ - CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE D+P+1" in BOTOSANI - cartier LUIZOAIA, str. DOBOSARI nr. 51, este elaborat in conformitate cu Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism (RGU), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu normativul GM.010 - 2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000, precum și alte norme și normative în vigoare la data elaborarii.

Terenul situat intr-o zona neocupata de construcții, în mare parte pe un platou colinar, beneficiaza de o pozitie favorabila pentru amplasarea zonei rezidentiale, fiind invecinat cu teritorii de intravilan, cu constructii de locuit recent edificate.

I. DISPOZITII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate și asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

- integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcționala, traficul, circulația interna, parcelarea, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitutile de utilitate publică ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitara, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomanda la elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.

Urbanizarea / schimbarea destinatiei terenurilor agricole – arabil și plantație de protecție - pentru funcția rezidentiala se va face cu aplicarea procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) afereant PUZ Locuinte si functiuni complementare, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

RLU afereant PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza în planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, în funcție de fondurile puse la dispozitie, iar investitiile vor fi inscise coordonat în prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementările de urbanism – permisiuni și restrictii - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiata.

2. Baza legala

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor, actualizat
- Ordinul nr. 119 / 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației.
- Codul civil
- PUG si RLU Municipiul BOTOSANI
- Studiu geotehnic

3 Domeniul de aplicare

- 3.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse în acte normative, care statueaza utilizarea și ocuparea terenurilor funcție de zonele funcționale.
- 3.2. Planul Urbanistic de Zona impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat. Odata aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, impreuna cu PUZ, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- 3.3. RLU se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajarilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor:
 - elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - lucrări de ameliorare a terenului în zona de amplasament;

- rețele pentru apa potabilă, gestiunea apelor uzate și a celor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și, a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră
- cai de acces / străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică.
- realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică și recepția acestora.
- intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în circulație publică și / sau proprietate publică.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent "PUZ - CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE D+P+1" în BOTOSANI - cartier LUIZOAI, str. DOBOSARI nr. 51, se aplică pe teritoriu delimitat ca zona studiată în planul de Reglementări urbanistice PUZ 03, ce face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- încadrare PUG intravilanul BOTOSANI - cartier LUIZOAI,
- localizare în partea de NORD a intravilanului Municipiului BOTOSANI, pr latura nordică a str. DOBOSARI, la nr. 51
- Imobil CAD 51250, alcătuit din teren neconstruit în suprafața de 4739 mp, pe care în baza Autorizației de Construire emise cu nr. 224 / 25 07 2019, de Primăria Municipiului Botosani, în partea sudică a terenului studiat, retras la cca 12 m față de limita strădala se află în curs de execuție o clădire de locuit unifamiliară cu regim de înălțime D+P+M;

BILANT TERITORIAL / EXISTENT		construcții (D+P+M) *in execuție mp	teren mp
CAD			
suprafața teren			
proprietate privată Laura și Adrian PATRAUTANU		174.60	4,739.00
CAD 51250			
din care:			
	arabil		4,739.00
	curți construcții		0.00
TOTAL		174.60	4,739.00
	POT %		3.68
	CUT		0.09

*construcție în execuție AC 224 / 25 07 2019

Terenul de amplasament studiat (CAD. 51250), proprietate privată a inițiatorului prezentei documentații urbanistice, potrivit evidențelor cadastrale, are suprafața totală de 4739 mp, cu categoria de folosință arabil, este neconstruit și împrejmuit pe toate laturile cu gard transparent din plasa de sarmă fixată pe stalpi din lemn batuți în pământ.

Suprafața terenului de 4739 mp, propusă pentru zona rezidențială - CONSTRUIRE de LOCUINTE cu regim mic de înălțime, se propune a fi dezmembrată în 5 loturi, din care:

- 1 lot pentru cale de acces, circulație publică în suprafața de 1235,00, mp
- 3 loturi pentru construcții de locuit, cu suprafețe de:

lot 1 = 986,00 mp ; lot 2 = 1047,00 mp și lot 3 = 943,00 mp

*din care lot 1 construcția de locuit află în curs de execuție în baza Autorizației de Construire eliberată cu nr. 224 / 25 07 2019, de Primăria Municipiului Botosani,

- 1 lot teren mentinut in exploatare agricola (livada) in suprafata de:
528,00 mp.

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

Funcțiunea principala a zonei rezidentiale este LOCUIREA iar principalul beneficiar al activitatii de reglementare este populatia.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deșeurilor menajere inerte
- creerea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Este permisa constructia de:

- locuinte unifamiliale: maxim 3 locuinte / in teritoriul edificabil de 3 loturi, prevazute cu minim un spatiu de pentru parcare / garare a unui autoturism aferent unei locuinte in interiorul lotului;
- cai de acces si drumuri de deservire
- spatii verzi si plantate, plantatii de protectie si de aliniament
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona rezidentiala
- sunt admise mici dotari de comert alimentar si nealimentar cu asigurarea spatiilor de parcare aferente.

Art.4.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Este permisa realizarea de spatii de utilitate publica de comert, servicii (medicale, bancare, de invatamant, pt. cultura si alte activitati nepoluante) pe parcelele neocupate de locuinte, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate (cf. legislatiei) locurile de parcare pe parcele.

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial).

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul se urmeaza a trece in circulatie publica.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit.

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

Art.5.1 Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Se vor respecta prevederile Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 (pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014).

Amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire 1,50 h/zi.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii imprejmuirii este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal, astfel,

- minim 12,00 m fata de limita stradala (str. DOBOSARI) pentru lotul 1 - sunt respectate conditiile de amplasare a constructiei din Autorizatia de Construire eliberata cu nr. 224 / 25 07 2019, de Primaria Municipiului Botosani.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL PROPUȘ

Amplasarea locuintei se va face cu o retragere de minime fata de aliniamentul stradal al caii de acces propuse, stabilit conform legii cu un profil transversal de 5,00 m - str. de categoria a IV-a (fundatura) astfel:

- minim 3,00 m fata de limita stradala (calea de acces) pentru loturile 1-2 si, minim 2,00 m fata de limita stradala (calea de acces) pentru lotul 3;

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

a) Cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim :

- 25,00 m fata de limitele sudice ale loturilor pentru loturile 2 si 3;
- 20,40 m fata de limitele nordice ale loturilor pentru loturile 2 si 3;

a) Cladirile principale pentru locuinte se vor amplasa la minim 2,00 m fata de limita nord-estica (limita posterioara a lotului) pentru loturile 1. 2 si 3;

b) Constructiile de garaje se recomanda sa faca corp comun cu locuinta. Garajele se pot realiza si sub constructia propriu – zisa, sau sub terase (polate) ale acesteia.

c) Garajele din interiorul parcelelor, pot fi amplasate in limitele acestora in conditiile respectarii distantei de 2,00 m fata de limita de proprietate.

d) Este interzisa executarea pe loturile destinate construirii de locuinte constructii pentru: anexe gospodaresti pentru cresterea intensiva a animalelor, pentru depozitarea produselor agricole, utilaje agricole etc. cu exceptia dotarilor ca piscine, pergole sau a constructiilor mentionate la art 4.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.7.1. ACCESURI CAROSABILE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospeciialelor de interventie sunt de 3,50 m latime si 4,20 m inaltime.

Art.7.2. ACCESURI PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii accesurilor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati fizice.

8. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea pompei cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate), cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit pentru un numar de cel mult 3 loturi, doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza, total sau partial, de catre autoritatile locale sau de catre beneficiari. Lucrarile de racordare si bransament in retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Rețelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre rigolele drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

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

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pietre, alei sau parcuri.
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 900 m pentru constructii de locuit izolate cu front minim de 15,0 m.
- c) Adancimea loturilor, de regula, va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un

ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.

- e) Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau sub terasa acestuia.
- f) Nu se admit calcane spre vecini, decat la garaje; in cazul constructiilor cuplate (locuinte, anexe gospodaresti) proiectarea se recomanda a fi corelata.
- g) Este interzisa executarea pe loturile destinate constructiilor de locuit a oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu exceptia dotarilor ca: piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim, general impus, este de	3 niveluri S(D)+P+1(M).
H cornisa max. pentru cladiri de locuit este de	10,00 m.
H cornisa max. pentru cladiri anexa gospodaresti este de	7,00m.

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- c) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature - in general culori deschis, armonizate.
- d) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta.
- e) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin: aspect arhitectural, conformare si amplasare, a golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior, depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.9.4. Pentru fiecare lot, indicatorii urbanistici maximali, procentul de ocupare a terenului (P.O.T) si, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) sunt:.

lot 1 - POT = 19,81%, CUT = 1,49; **lot 2** - POT = 18,65%, CUT = 1,40 si
lot 3 - POT = 20,71%, CUT = 1,55

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, parcaje, imprejmuiri

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii (gararii) caracteristice fiecărei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii deplene in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- h) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafata de 150 mp de parcela constituibila pentru fiecare casa. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 30% din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

- a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul casei in interior, se vor realiza imprejmuii transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m, cu soclu de maxim 60 cm. Acestea pot fi dublate sau realizate cu gard viu.
- c) De la casa pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuii opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.
- d) Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 (pentru modificarea și completarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014).

In **ZONA REZIDENTIALA PROPUSA** cu suprafata de 4739 mp sunt constituite trei subzone:

subzona de circulatie publica (lot nr. 5),

- pentru realizarea platformelor de circulatie in ansamblul rezidential - carosabil si pietonal, cu suprafata de 1235 mp (26,06% din suprafata zonei rezidentiale);

- **subzona de locuinte** (lot 1=986,00 mp, lot 2=1047,00 mp, lot 3=943,00 mp), predominant rezidentiala, pentru construirea de cladiri de locuit de tip urban, cu regim mic de inaltime si anexe gospodaresti, edificabile pentru un numar de 3 locuinte, subzona cu suprafata de 2076 mp (62,80% din suprafata zonei rezidentiale), si

subzona de spatii verzi si plantate,

- in lot 4 - livada (528 mp), si prevazute a fi amenajate in incinta loturilor, pe suprafete ce totalizeaza 2756,70 mp (58,11 % din suprafata zonei rezidentiale).

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea propusa pentru zona studiata este LOCUIRE cu dotarile si amenajarile aferente zonei de locuit.

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire, zona poate cuprinde si functiuni complementare.

- circulatii;
- echipamente tehnico – edilitare
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- mici spatii comerciale (alimentare si nealimentare) spatii pentru servicii, spatii medicale, pentru invatamint, pt. cultura si sport;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc:

L – LOCUIREA - S(D)+P+1(M), pe zona:

POT = 12,36%, CUT 0,31

C – CAI DE COMUNICATIE

BILANT TERITORIAL UTR		existent		propus	
		mp	%	mp	%
suprafata totala teren		4,739.00	100.00	4,739.00	100.00
CAD 51250	proprietate privata Laura si Adrian PATRAUTANU				
din care:					
zona LMu1 - rezidentiala cu cladiri pana la 10 m				4,739.00	100.00
circulatii (carosabil, pietonal)		0.00	0.00	1,235.00	26.06
edificabil		0.00	0.00	750.00	15.83
SC				585.90	
SD				1,464.75	
spatii verzi si plantate		0.00	0.00	2,754.00	58.11
POT%		0.00		12.36	
CUT		0.00		0.31	

lot nr.	suprafata teren	AC	ADC	POT	CUT
1	986.00	195.30	585.90	19.81	1.49
2	1,047.00	195.30	585.90	18.65	1.40
3	943.00	195.30	585.90	20.71	1.55
4	528.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	1,235.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAD 51250	4,739.00	585.90	1,464.75	12.36	0.31

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola, propusa pentru reglementarea urbanizarii.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 (pentru modificarea și completarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014).

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta **UTR1- LMu1** cu functiunea dominanta: **LOCUIRE** pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

SC CONCEPT SRL
BOTOȘANI

arh. Dan Octavian BOTEZ
coordonator urbanism

decembrie 2020