



Proiect nr. 2515 din 2020

PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE



Denumirea obiectului de investiții	Plan Urbanistic Zonal PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
Amplasament	Str. I.C. Brătianu nr. FN Mun. Botoșani, jud. Botoșani Nr. Cad. și CF 59648, 59649
Titularul investiției	S.C. GREEN JOY DEVELOPMENT S.R.L. <i>Str. Florilor nr. 251, Sat Lisaura, com. Ipotești, jud. Suceava</i> JABA IOAN-SEBASTIAN <i>Sat Lisaura, com. Ipotești, jud. Suceava</i>
Beneficiarul studiului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
Proiectant general	S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L. <i>Str. Cuza Vodă nr. 2, sc. F, mezanin mun. Botoșani, jud. Botoșani</i>
Data elaborării	Anul 2021

	SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

CAP.1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectului de investiții	Plan Urbanistic Zonal PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
Amplasament	Str. I.C. Brătianu nr. FN Mun. Botoșani, jud. Botoșani Nr. Cad. și CF 59648, 59649
Titularul investiției	S.C. GREEN JOY DEVELOPMENT S.R.L. <i>Str. Florilor nr. 251, Sat Lisaura, com. Ipotești, jud. Suceava</i> JABA IOAN-SEBASTIAN <i>Sat Lisaura, com. Ipotești, jud. Suceava</i>
Beneficiarul studiului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
Proiectant general	S.C. PROIECT BOTOȘANI S.R.L. <i>Str. Cuza Vodă nr. 2, sc. F, mezanin mun. Botoșani, jud. Botoșani</i>
Data elaborării	Anul 2021

1.2. Obiectul studiului

Obiectivul prezentei documentații îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic o suprafață de teren, situată în intravilanul municipiului Botoșani, jud. Botoșani, în scopul construirii de locuințe colective, amenajate în blocuri P+2E.

Acest studiu a fost întocmit având la bază:

Tema de proiectare: tema program de amenajare și soluționare urbanistică a parcelei studiate, cu funcțiunea de locuire, compatibilă cu cerințele din P.U.G..

Certificatul de Urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Botoșani cu nr. 507 din 16.07.2020.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea prezentului P.U.Z. sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții propuse spre realizare și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism: mod de amplasare (aliniamente și alinieri), dimensionare, conformare și deservire edilitare, definire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime și funcțiuni propuse, care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții și încadrarea armonioasă în fondul construit existent și peisajul natural;

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	---	---

- creșterea calității spațiului public și crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă;
- unitatea ansamblului;
- circulația juridică a terenurilor.

1.3. Surse documentare

În vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal s-a studiat „Planul Urbanistic al municipiului Botoșani” și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, H.G.R. nr. 525/1996, prevederile Codului Civil, Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria municipiului Botoșani cu nr. 507 din 16.07.2020, precum și studiile întocmite pentru acest proiect: studiul topografic și studiul geotehnic.

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost efectuate consultări cu organismele teritoriale interesate și s-a emis Avizul prealabil de Oportunitate nr. 25 din 22.12.2020.

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

- Plan Urbanistic General – Botoșani (P.U.G.B.) și
- Regulament Local de Urbanism – Botoșani (R.L.U.B.);
- Legea nr. 350/2001 – Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului-Cadru PUZ, G.M.-010-2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/16.08.2000;
- H.G. 525/1996 – pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism – Indicativ G.M. 008-2000;
- H.G.R. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Prevederile Codului Civil.



CAP.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Terenul în studiu se încadrează în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 57 (intrarea Ștefănești), întinsă ca suprafață – 556,2 ha, care, prin P.U.G.-ul propus (1999), față de situația existentă (1998): se restructurează, incluzând noile cartiere Tătarilor și REDIU; 95,6 ha din extravilan au fost introduse în intravilan; se crează sau se extind zone de tip LMu, LMre, LI, IS, P, precum și I1, A, GC+TE, CCr.

U.T.R. nr. 57 (intrarea Ștefănești) este situat parțial în intravilan și include următoarele tipuri de zone și subzone:

- zona de instituții publice și servicii cu subzona **ISa** zona pentru instituții și servicii publice de interes general – construcții administrative;
- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m) cu subzonele: **LMu1** subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), **LMu2** subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, **LMre1** subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural (locuințe și funcțiuni complementare) cu echipare de tip urban;
- zona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri (peste 10m) cu subzonele: **LJu1** subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), **LJu2** subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
- zona de unități industriale și agricole cu subzonele: **I1** subzona de unități industriale de depozitare și transport (predominant), **A** subzona de unități agricole și sere;
- zona de gospodărie comunală și rețele cu subzona: **GC+TE** zona de gospodărie comunală cimitire și echipamente tehnico-edilitare;
- zona pentru căi de comunicație publice, subzona **CCr** zona pentru căi de comunicație rutieră;
- zona de recreere cu subzonele: **Pp** parcuri, grădini de cartier, scuaruri și **Pcs** complexe sportive;
- terenuri agricole cu subzona **TAG** terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi);
- terenuri aflate permanent sub ape cu subzona **TA** râuri, lacuri naturale sau artificiale, bălți naturale.

În UTR nr. 57, funcțiunea dominantă în intravilan este LMu1 - subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe și funcțiuni complementare), iar în extravilan este TAG - terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni, vii, livezi).

	SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

Funcțiunile complementare admise în UTR sunt:

- **IS, LMu2, LMre1, LMre2, LIu2, I1, A, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TAG** (în zone inundabile), **TA** – în teritoriul intravilan;

Funcțiunile interzise în UTR sunt:

- **LMrf1, LMrf2, I2, A, CCf, S, TAG** (cu excepția zonelor inundabile)

Nu există funcțiunea de depozitare deșeuri, aceasta fiind desființată, în conservare supusă unui control de comportare în timp.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat în cadrul prezentului P.U.Z. este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani.

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 P.U.Z. vor fi reglementate alinierele 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.

În vecinătatea amplasamentului, țesutul urban existent are următoarele caracteristici:

- Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+M, P+1, P+2;
- Fondul construit existent este reprezentat majoritar prin locuințe individuale.
- Echiparea tehnico-edilitară existentă:
 - Rețea publică pentru alimentare cu energie electrică;
 - Rețea publică de alimentare cu apă și canalizare;
 - Telefonie, televiziune prin cablu;
 - Salubritate.

Vecinătăți amplasament:

- **NORD** – Domeniul public – DE 228;
- **VEST** – prop. Ghiduc Hanciuc Mirela Cludia; Domeniul privat al mun. BT
- **SUD** – Domeniul public – str. I.C. Brătianu (DN 29D spre Ștefănești);
- **EST** – prop. Glasberg Simon.

Distanțe față de clădirile învecinate:

- **NORD** – Domeniul public – DE 228;



- VEST – 25,86 m;
- SUD – Domeniul public – str. I.C. Brătianu (DN 29D spre Ștefănești);
- EST – 30,87 m.

Potențialul amplasamentului:

- Terenul este liber de construcții;
- Există toate condițiile geotehnice pentru realizare construcții P+2+M, ca urmare a studiului geotehnic efectuat;
- Există toate condițiile tehnice care să permită realizarea de construcții cu echipare tehnico-edilitară de tip urban.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Structura geomorfologică, relieful, hidrologia

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

Orasul Botoșani este situat în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șei Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița) și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botosani.

- Clima

Municipiul Botosani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentalism specific). Tipul de climat menționat este caracterizat prin producerea unor geruri mari iarna și a unor călduri tropicale vara, frecvente viscole violente și secete prelungite în unii ani.

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

Temperatura medie multianuală a aerului este de 8,6 ° C, cu temperatura lunară minimă de – 4,1 ° C (ianuarie) și temperatura lunară maximă de + 20,1 ° C (iulie).

Precipitațiile medii anuale sunt de cca 570 mm cu medii anuale maxime de 950 mm și medii anuale minime de 340 mm.

- Condiții geotehnice

Pentru cunoașterea și precizarea caracteristicilor geotehnice ale pamânturilor din amplasamentul studiat, s-au efectuat lucrări de cercetare geotehnică constând din executarea unor foraje geotehnice.

Din lucrarile de prospectare s-a evidențiat următoarea stratificație:

- sol vegetal;



- argila cafenie închisă plastic consistentă;
- argila cafenie gălbuie, plastic consistentă;
- argila gălbuie cafenie cu filme nisipoase, plastic vârtoasă.

În forajele executate apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea cercetată.

- Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată 110 cm.

- Zonarea seismică

În conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, municipiul Botoșani se încadrează în următorii parametri seismici:

- accelerația terenului $a_g = 0,20g$;
- perioadă de control $T_C = 0,7$ sec.

- Riscuri naturale

Zona ce face obiectul P.U.Z. nu este expusă unor riscuri naturale.

- Peisaj

Terenul este lipsit de construcții iar suprafața lui este acoperită de vegetație spontană haotică (buruieni) ce oferă o imagine dezolantă zonei studiate.

2.4. Circulația

Terenul studiat are acces direct (carosabil și pietonal) la DN29 (Strada I.C. Brătianu), cu suprafață carosabilă asfaltată, care face parte din rețeaua stradală națională și rețeaua de străzi a municipiului Botoșani. De asemenea, are acces direct la drumul de exploatare agricolă DE, localizat în NV, fără îmbrăcăminte asfaltică, ce se conectează la DN29 (str. I.C. Brătianu).

Se propune realizarea unei străzi de incintă (categoria a III-a) ce va lega str. I.C. Brătianu de DE 228. Pentru amenajarea accesului carosabil și pietonal se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între str. I.C. Brătianu și parcelele generatoare de P.U.Z., teren aflat în proprietatea publică a municipiului Botoșani.

În interiorul parcelei se vor realiza parcări ce vor asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament, locuri de parcare destinate spațiilor comerciale și vizitatorilor.

Se vor asigura trotuare și accese pietonale la locuințe și spații comerciale.

Traficul auto și pietonal de perspectivă al P.U.G. identifică existența a două tipuri de circulații:

- Circulații pietonale: - de tranzit;
- pentru riverani.
- Circulații carosabile: - de tranzit;
- generată de funcțiunile din zonă.

	SOCIETATEA COMERCIALĂ P ROIECT B OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	---	---

2.5. Ocuparea terenurilor

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul se află în proprietatea privată a JABA IOAN-SEBASTIAN, inițiator a acestui proiect.

Interdicția de înstrăinare, grevare și intabulare drept de ipotecă în favoarea Bilan Doru pentru parcela CF/NC 59649 (5291 mp) și intabulare, drept de ipotecă legală în favoarea S.C. KEY INVESTMENT S.R.L. pentru parcela CF/NC 59648 (7000 mp).

Se notează permisiunea bilaterală de vânzare cumpărare încheiată între numitul Jaba Ioan Sebastian în calitate de promitent-vânzător și numita S.C. GREEN JOY DEVELOPMENT S.R.L., în calitate de promitentă-cumpărătoare (data perfectării contractului 30.09.2021).

Teren dobândit prin contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1897 din 06.09.2017 - Suprafața teren : 12.291,00 mp; compus din 2 parcele: CF/NC 59648 de 7.000 mp și CF/NC 59649 de 5.291mp.

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

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

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

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

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

- a. Alimentarea cu apă
Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu apă;
- b. Canalizare pluvială
Zona studiată dispune de rețea publică de canalizare pluvială în zonă;
- c. Rețele pentru energie electrică
Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu energie;
- d. Rețele pentru termoficare
Zona studiată nu dispune de rețea publică pentru transport agent termic;
- e. Alimentarea cu gaze naturale
Zona studiată nu dispune de rețea publică de gaze naturale;
- f. Rețea publică de telefonie
Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie.



2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

În vecinătatea amplasamentului se găsește fostul depozit de deșuri al municipiului Botoșani aflat în conservare, distanța față de acesta fiind de 182,89 m de la cea mai apropiată clădire propusă și de 164,49 m de la limita de proprietate. Între depozitul aflat în conservare și terenul generator de PUZ există DN 29D și o perdea de protecție cu lățimea de 80 m.

Aspecte de poluare a aerului

Surse de poluare a aerului existente în zona studiată prin PUZ:

Zona aferentă PUZ este riverană unui drum relativ intens circulat, prezentând o acumulare de surse de emisie ce pot accentua caracterul cumulativ al concentrațiilor emisiilor de poluanți în atmosferă:

- Traficul autovehiculelor pe artera de circulație din zonă.
- Activitățile rezidențiale din zonele învecinate- funcționarea centralelor termice individuale aparținând rezidenților din zonă.
- *Activitățile specifice perioadei de postînchidere a depozitului de deșuri municipale Botoșani existent în vecinătatea zonei studiate-funcționarea sistemului de evacuare și de tratare a gazului de depozit generat în urma descompunerii deșeurilor municipale.*

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În timpul realizării obiectivului, sursele de zgomot și de vibrații, ar putea fi reprezentate de mijloacele de transport cu care constructorul își desfășoară activitatea. Pentru a evita producerea poluării fonice, toate utilajele care produc zgomot și/sau vibrații vor fi menținute în stare bună de funcționare.

Aspecte de poluare a apelor, solului și subsolului

Zona pe care se află amplasamentul analizat are suprafața de $S = 12291$ mp și este reprezentată de un teren pe care anterior s-au desfășurat activități agricole. Având în vedere activitățile agricole desfășurate anterior pe amplasamentul propus pentru implementarea PUZ și *existența în vecinătatea zonei studiate a depozitului de deșuri* al municipiului Botoșani- *depozit închis*- titularul proiectului de plan a efectuat (la recomandarea evaluatorului de mediu) investigații privind calitatea solului și apelor subterane din zona studiată conform PUZ.

Având în vedere rezultatele investigației privind calitatea solului în zona analizată, Raportul de Mediu prezintă următoarele **concluzii**:

- Solul în zona analizată nu este contaminat.
- Terenul în zona analizată respectă categoria de folosință necesară- *folosința sensibilă*- pentru realizarea funcțiilor propuse a se realiza pe amplasament conform prevederilor PUZ „Parcelare teren și construire locuințe colective”.



Rezultatul investigației privind calitatea apei subterane din zona studiată prin PUZ relevă încadrarea concentrațiilor poluanților analizați în valorile de prag admise stabilite conform prevederilor Ord. 621/2014 Ord.MM 621/ 2014 privind aprobarea valorilor de prag pentru apele subterane din România, pentru corpul de apă subterană ROPR07 „Câmpia Moldovei”.

Prin regulamentul local de urbanism pentru construcțiile de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, nu mai puțin de 10% din suprafața terenului.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Prin Hotărârea de Guvern nr. 856/2002 pentru „Evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase” se stabilește obligativitatea pentru agenții economici și pentru orice alți generatori de deșeurii, persoane fizice sau juridice de a ține evidența gestiunii deșeurilor.

În perioada lucrărilor de construcție, majoritatea deșeurilor de construcție vor fi deșeurii inerte, astfel, în condițiile gestionării conforme cu cerințele legale și aplicării de măsuri de minimizare / eliminare vor avea un impact relativ redus asupra mediului.

Impactul asociat deșeurilor de construcție se manifestă astfel:

- impactul vizual - se disipează în ansamblul general al șantierului de construcții;
- impactul eventual - dacă depozitarea temporară a deșeurilor de construcții nu se va face direct în recipiente speciali sau nu este posibilă containerizarea.

Prevederile legale aplicabile sunt conforme cu cerințele Legii 211/2011 privind regimul deșeurilor și a legislației speciale și subsecvente aplicabile pentru categorii de deșeurii și pentru operațiunile cu deșeurile.

Colectarea deșeurilor se va face în recipiente etanșe cu capac (pubele). Din aceste pubele, deșeurile menajere vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului ce va fi încheiat.

Se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme specializate, autorizate și reglementate din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Se vor contracta de către prestator firme specializate și autorizate pentru preluarea deșeurilor de construcții reciclabile și prelucrarea acestora, respectiv pentru eliminarea deșeurilor nereciclabile în depozite de deșeurii inerte sau de deșeurii periculoase.

În perioada de funcționare deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului ce va fi încheiat. Deșeurile reciclabile (hartie/carton, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate selectiv, în vederea valorificării prin agenți economici autorizați și reglementați din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În timpul executării lucrărilor de construcție singurele surse de disconfort pentru vecinătăți sunt posibile depășiri ale nivelului admisibil de zgomot și vibrații generate de

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	---	---

utilitățile în lucru. Totuși, acestea vor fi intermitente și pentru o perioadă scurtă de timp, funcție de complexitatea lucrărilor, și se vor încadra în limitele normate.

În perioada de exploatare sursele de zgomot vor fi reprezentate intensificarea traficului auto.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Cererea de locuințe noi pe piața imobiliară a municipiului Botoșani este în creștere astfel investitorul dorește să asigure această cerere prin construirea acestor locuințe colective aflate într-o zonă ce cunoaște o dezvoltare rapidă în ultimii ani.

În realizarea obiectivului propus investitorul a solicitat și obținut Certificatul de Urbanism nr. 507 din 16.07.2020 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani prin care se cere elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Costul lucrărilor de construire, racorduri și accesul la rețelele edilitare, amenajarea accesului la parcelă și de amenajare a teritoriului, pe suprafețele de teren ce sunt deținute de către investitor precum și pe suprafețele domeniu public al municipiului Botoșani va fi suportat de către investitor.

CAP.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Suprafața terenului studiat în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului este de 12.291,00 mp.

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

- funcțiunea parcelelor;
- determinarea regulilor de constructibilitate pe teritoriul care face obiectul studiului de față;
- condiții de amplasare, regim de înălțime, căi de acces carosabile și pietonale;
- trasee noi ale rețelelor tehnico-edilitare propuse.

Pe zona analizată au fost efectuate următoarele studii:

- Studiul topografic ce cuprinde planul topografic cu amplasamentele reperelor, liste cu reperi în sistem de referință național - conform anexă la prezenta documentație.
- Studiu geotehnic cuprinzând planuri cu amplasamentul forajelor, fișele cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare - conform anexă la prezenta documentație.

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	---	---

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea schimbării regimului terenului cât și funcționalitatea acestuia pentru investiția propusă.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Botoșani

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin CF/NC nr. 59648 și CF/NC nr. 59649 categoria de folosință arabil. Terenul este liber de orice sarcini.

Conform P.U.G. al municipiului Botoșani zona aparține UTR 57 – „Intrarea Ștefănești”.

- Funcțiunea dominantă: **LMu1** – Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10,00 m) de tip urban, subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).
- Funcțiuni complementare admise: Is, LMu2, LMre1, LMre2, Llu2, I1, Pp, Pcs, GC+TE, CCr, TAG (în zone inundabile), TA.
- Funcțiuni interzise: LMrf1, LMrf2, I2, A, CCf, S, TAG (cu excepția pct. 8.57.3 din regulament).

Zona de impozitare – „D”.

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

- a. Corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani prin respectarea condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 507 din 16.07.2020 și R.L.U. aferent P.U.G. Botoșani;
- b. Asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă respectând indiciii urbanistici;
- c. Clarificarea zonificării funcționale pentru terenul aferent.

În temeiul documentație de urbanism P.U.G. și R.L.U. Botoșani aferent aprobat, cu referire la amplasament în corelare cu cerințele U.T.R. nr. 57 în baza analizei făcute prin documentația de față, corelat cu informațiile și datele despre amplasament este prioritar a se stabili condițiile legale și favorabile de:

- A asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerație a vecinilor imediați și a caracterului general al zonei;
- A asigura dimensiunile conform R.G.U. 525/1996;
- Amplasarea în interiorul parcelei cât și față de construcțiile vecine;
- Procentul de ocupare al terenurilor;
- A sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și a Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Ținând cont de lucrările propuse este obligatoriu a se asigura o suprafață de 10% de spații verzi și plantate. Prin soluția propusă de proiectant rezultă o suprafață verde în valoare de 27,30% din suprafața terenului, reprezentată de plantații decorative (arbori, flori, gazon).



3.4. Modernizarea circulației

Se propune realizarea unei străzi de incintă (categoria a III-a) ce va lega str. I.C. Brătianu de DE 228. Pentru amenajarea accesului carosabil și pietonal se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între str. I.C. Brătianu și parcelele generatoare de P.U.Z., teren aflat în proprietatea publică a municipiului Botoșani.

În interiorul parcelei se vor realiza parcări ce vor asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament, locuri de parcare destinate spațiilor comerciale și vizitatorilor.

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

Proiectul de plan prevede realizarea în zona studiată a unui număr corespunzător de locuri de parcare:

1 loc de parcare/ apartament pentru locuințe colective.

Astfel, s-au prevăzut la nivelul solului un număr de 84 locuri de parcare; dimensiuni loc de parcare $L \times l = 5,00 \times 2,50$ m, pentru parcele 2÷7. Pentru parcela nr 1 urmându-se a se reglementa parcare conform Anexa nr. 5 la R.G.U. – H.G. 525.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare și ținând cont de intențiile investitorilor – proprietari se propune **PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**.

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiar (investitor privat), nesolicitându-se costuri din partea autorităților publice locale.

De comun acord cu inițiatorul prezentului studiu s-au propus următoarele criterii de organizare pe amplasament:

- Zonificarea funcțională a terenului;
- Parcelarea terenului;
- Sistemizarea incintei;
- Stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte Codul Civil, Legislația specifică în domeniul construcțiilor și R.L.U.B. al P.U.G. Botoșani;
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T. și C.U.T., număr de niveluri întregi, regim de înălțime;
- Modul în care se poate asigura infrastructura tehnico-edilitară corespunzătoare funcțiunilor noi propuse.

Se propune parcelarea terenului în 8 parcele distincte:

- P1 – 1.830 mp;
- P2 – 1.321 mp;



- P3 – 1.558 mp;
- P4 – 1.213 mp;
- P5 – 1.598 mp;
- P6 – 1.061 mp;
- P7 – 1.245 mp;
- P8 – 2.465 mp.

Prezentarea investiției:

Se propun 6 clădiri pentru locuințe colective și o clădire mixta (spațiu comercial la parter și locuințe colective la etaje), câte o clădire amplasată pe parcelă, totalizând 94 de apartamente. Pentru parcelele 2-7 se propune un singur tip de bloc având suprafața construită la sol de 369 mp iar suprafața construită desfășurată de 1.107 mp, cu dimensiunile de L = 27,06 m, l = 15,10 m cu câte 14 apartamente. Indicii pe fiecare parcelă se prezintă astfel:

LOT 1. Clădire mixta - Spațiu comercial la parter și locuințe colective la etaje

- Suprafață teren = 1.830 mp;
- POT max 30 %
- CUT max 0,90
- spațiu verde min. 10%.
- Număr locuri de parcare Se va reglementa ulterior conform Anexa nr. 5 la R.G.U. – H.G. 525.

LOT 2. Locuințe colective

- Suprafață teren = 1.321 mp;
- Suprafața construită = 369 mp;
- Suprafața construită desfășurată = 1.107 mp;
- POT 27,9 %
- CUT 0,84
- spațiu verde = 463 mp (≈ 30 %).
- Număr locuri de parcare 14 locuri

LOT 3. Locuințe colective

- Suprafață teren = 1.558 mp;
- Suprafața construită = 369 mp;
- Suprafața construită desfășurată = 1.107 mp;
- POT 23,7 %
- CUT 0,71
- spațiu verde = 777 mp (≈ 49 %).
- Număr locuri de parcare 14 locuri

LOT 4. Locuințe colective

- Suprafață teren = 1.213 mp;
- Suprafața construită = 369 mp;
- Suprafața construită desfășurată = 1.107 mp;



- POT 30,4 %
- CUT 0,91
- spațiu verde = 507 mp (≈ 41 %).
- Număr locuri de parcare 14 locuri

LOT 5. Locuințe colective

- Suprafață teren = 1.598 mp;
- Suprafața construită = 369 mp;
- Suprafața construită desfășurată = 1.107 mp;
- POT 23,1 %
- CUT 0,69
- spațiu verde = 370 mp (≈ 23 %).
- Număr locuri de parcare 14 locuri

LOT 6. Locuințe colective

- Suprafață teren = 1.061 mp;
- Suprafața construită = 369 mp;
- Suprafața construită desfășurată = 1.107 mp;
- POT 34,8 %
- CUT 1,04
- spațiu verde = 246 mp (≈ 23 %).
- Număr locuri de parcare 14 locuri

LOT 7. Locuințe colective

- Suprafață teren = 1.245 mp;
- Suprafața construită = 369 mp;
- Suprafața construită desfășurată = 1.107 mp;
- POT 29,6 %
- CUT 0,89
- spațiu verde = 419 mp (≈ 33 %).
- Număr locuri de parcare 14 locuri

LOT 8. Drum

- Suprafață teren = 2.465 mp;
- Suprafața construită = 0 mp;
- Suprafața construită desfășurată = 0 mp;
- POT 0,0 %
- CUT 0,0
- spațiu verde = 141 mp (≈ 6 %).

a. Destinația parcelei – zonificare:

Se propun următoarele funcțiuni:

Subzonă edificabil



LM Clădiri de tip urban P, P+1, P+2 până la 10,00 m.

LMu1 cu funcțiuni complementare.

Subzonă Circulații de incintă

Se propune realizarea unei străzi de incintă (categoria a III-a) ce va lega str. I.C. Brătianu de DE 228. Pentru amenajarea accesului carosabil și pietonal se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între str. I.C. Brătianu și parcelele generatoare de P.U.Z., teren aflat în proprietatea publică a municipiului Botoșani.

În interiorul parcelei se vor realiza parcări ce vor asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament, locuri de parcare destinate spațiilor comerciale și vizitatorilor.

Se vor asigura trotuare și accese pietonale la locuințe și spații comerciale.

Subzonă Spații verzi și plantate

Suprafața estimată pentru realizarea de spații verzi și plantate este de 3.662 mp însumând 27,30 % din suprafața terenului, în care vor fi amenajate spații de joacă pentru copii, preșcolari și școlari.

BILANȚ TERITORIAL P.U.Z.				
Str.I.C. Brătianu fn, mun. Botoșani, jud. Botoșani				
CF 59648 și CF 59649				
	EXISTENT	PROPUS	PROCENT E/P	
Suprafața totală teren	12.291 mp	12.291 mp	100 %	100 %
Suprafata construita Ac	0 mp	2.770 mp	0 %	22.53 %
Alei carosabile, pista biciclisti, platforme	0 mp	3.036 mp	0 %	30.50 %
Parcaje	0 mp	1.225 mp	0 %	9.97 %
Alei și trotuare pietonale	0 mp	1.599 mp	0 %	13.00 %
Spații de joaca	0 mp	163 mp	0 %	1.33 %
Gospodărie comunală	0 mp	58 mp	0 %	0.47 %
Spații verzi	0 mp	3.440 mp	0 %	28.00 %
Arabil	12.291 mp	0 mp	100 %	0 %
POT existent = 0,00 %		POT propus = 25%		
CUT existent = 0,00		CUT propus = 0,75		

3.5.1. Regim de înălțime propus

CONSTRUCȚIE P+2E

- Construcție durabilă de importanță normală C;
- Clasa de importanță și expunere la cutremur a III-a;
- Gradul de rezistență la foc I-II;
- H streășină maxim = 10,00 m de la CTS;
- H nivel = 2,8 m;



3.5.2. Regim de aliniere propus

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Aliniamentul la str. I.C. Brătianu este și se va păstra de 49,94 m.

Regimul de aliniere față de str. I.C. Brătianu este de 6,00 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale astfel:

- NORD – 10,00 m;
- EST – 10,00 m;
- SUD – variabil 6,00 m;
- VEST – 4,00 m.
- Condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor cuprinse în R.L.U. Botoșani;
- În cazul în care nu se respectă distanțele minime se vor obține acorduri de la vecinii direct afectați;
- Se va păstra o distanță de 10,00 m din axul drumului care va deservi drept zonă de protecție a acestuia;
- Distanțelor minime de siguranță față de clădiri sau compartimente la incendiu (tabelul 2, art. 22, P118/1-2013);
- Distanțelor minime din Codul Civil.

3.5.3. Modul de utilizare al terenului

POT maxim = 25%.

CUT maxim = 0,75.

Nr. nivele = P+2E = 3.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 – Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza de la conducta de distribuție identificată pe str. I.C. Brătianu situate pe aceeași parte cu amplasamentul, prin intermediul unui racord din țevă de PEHD Dn 110 mm, Pn 10. La limita de proprietate se va instala un cămin de vane/apometru. Rețeaua de distribuție apă incintă este de tip ramificat și se va executa din țevă PEHD Dn 110mm, Pn 10. Pentru asigurarea presiunii de utilizare la consumatori se va utiliza un grup de pompare cu racordare directă cu montaj în cadrul unui container din panouri termoizolante tip sandwich și platformă betonată aferentă.

Fiecare bloc de locuințe se va racorda la rețeaua de distribuție din incintă prin intermediul unui brașament din țevă PEHD Dn 63 mm și cămin apometru aferent. În vederea asigurării posibilității de stingere a incendiilor din exterior s-au prevăzut un număr de 3 hidranți exterior subteran și 2 hidranți suprateran dubli/Dn 80 mm, fiind asigurată presiunea minimă de 0,7 bar.

Necesarul de apă potabilă pentru alimentarea obiectivului este:

$$Q_{zi\ med} = 1/1000 \sum [\sum N(i) \times q_{s(i)} \times K_{zi(i)}] = 52,42 [mc/zi]$$



$$Q_{zi \max} = 1/1000 \sum [\sum N(i) \times q_{s(i)} \times K_{zi(i)} \times K_{or(i)}] = 60,28 \text{ [mc/zi]}$$

$$Q_{orar \max} = 1/1000 \times 1/24 \sum [\sum N(i) \times q_{s(i)} \times K_{zi(i)}] = \sim 2,52 \text{ [mc/oră]}$$

3.6.2 – Rețea colectare ape uzate menajer

Colectarea apelor uzate menajer din cadrul incintei se va realiza prin intermediul unei rețele cu funcționare gravitațională. Din punct de vedere constructiv aceasta se va realiza din țevă PVC-KG cu diametru cuprins între 160...200 mm, fiind prevăzută cu cămine de racord, linie, schimbare de direcție și mixt. Căminele se vor executa din elemente prefabricate din beton vibropresat cu rama și capac carosabil. Deversarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare a municipiului existentă pe str. I.C. Brătianu, pe aceeași parte cu amplasamentul, în cadrul unui cămin de vizitare propus a se amplasa pe colectorul de canalizare existent la cota căminului de vizitare identificat la cota +181,87m.

Debit ape uzate obiectiv:

$$Q_{uz.zi \text{ med}} = 47,18 \text{ [mc/zi]}$$

$$Q_{uz.zi \text{ maxim}} = 54,26 \text{ [mc/zi]}$$

$$Q_{uz.orar \text{ maxim}} = 2,27 \text{ [mc/h]}$$

3.6.3 – Rețea colectare ape pluviale

Colectarea apelor meteorice de pe suprafața incintei, compusă din alei, parcări și acces auto, se va realiza în sistem separativ. În acest sens se va realiza o rețea de canalizare ape pluviale cu funcționare gravitațională care se va realiza din punct de vedere constructiv din țevă PVC-KG cu diametru cuprins între Dn 160...250 mm, fiind prevăzută cu cămine de racord, linie, schimbare de direcție și mixt. Căminele se vor executa din elemente prefabricate din beton vibropresat cu rama și capac carosabil. Colectarea apelor uzate de pe suprafața accesului auto, a parcărilor și aleilor se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere din elemente de beton prefabricate, cu grătar la partea superioară, coș și sifon, respectiv rigole carosabile prefabricate din elemente de beton cu grătar.

Înainte de punctul de deversare în rețeaua orașului, căminul de vizitare identificat la cota +183,05m, se va monta un separator de hidrocarburi în montaj îngropat, în execuție din fibră de sticlă cu dublă ranforsare, deznisipator și filtru coalescent încorporat. Separatorul va fi de tip Clasa 1 (apa prelucrată conține hidrocarburi sub 5 mg/l, în concordanță cu buletinul de analiză al NF EN 858-1 și NTPA-001).

3.6.4 – Rețele distribuție energie electrică incintă

Pe zona studiată s-a identificat o rețea de alimentare cu energie electrică joasă tensiune (0,4 kV) de tip aerian, amplasată în str. I.C. Brătianu pe aceeași parte cu amplasamentul.

În contextul alimentării cu energie electrică a consumatorilor propuși se consideră oportun și necesar realizarea unei extinderi de rețea 20 kV și montarea unui post de transformare în anvelopă de beton (PTAB) cu o putere de 630 kVA. Acesta se va amplasa pe latura sud-vestică a amplasamentului studiat.



Alimentarea cu energie electrică a fiecărui bloc se va realiza radial de la PTAB în montaj îngropat în cablu tip CYABY 3x95+50 mmp, până la o firidă de distribuție și contorizare amplasată la exterior pe postament de beton înainte de accesul în bloc.

Pentru protecția împotriva loviturilor de trăsnet s-a prevăzut o instalație de protecție, prevăzută cu două dispozitive de captare cu amorsare tip PDA Prevector 2 S6.60 ce poate asigura o rază de protecție de până la 86 m. Instalația de protecție împotriva loviturilor de trăsnet se va racorda la o priză de pământ ce se va executa din platbandă OL-Zn 40x4 mm, ce nu va depăși o valoare de 1ohm, la care se vor racorda și celelalte instalații aferente obiectivului (firide distribuție, contorizare, stâlpi iluminat, BMPT-uri, stații de pompare, etc.).

Pentru asigurarea continuității în alimentarea cu energie electrică a stației de pompare apă potabilă, s-a prevăzut o sursă de rezervă tip grup electrogen insonorizată de exterior, montată pe platforma betonată aferentă stației.

Asigurarea nivelului de iluminare pe timpul nopții în incintă se va realiza prin intermediul corpurilor de tip LED amplasate pe stâlpi cu o înălțime de 3m. Alimentarea și comanda acestora se va realiza de la BMPT-PAIP, prin intermediul unui cablu CYABY 5x10 mmp în montaj îngropat.

În apropierea PTAB se vor amplasa BMPT-urile pentru consumatorii: stație pompe apă potabilă, punct de aprindere iluminat incintă.

Racordarea la rețelele de distribuție a energiei electrice se va realiza nuami pe baza unui studiu privind racordarea și asigurarea energiei electrice corespunzător puteri instalate aferente obiectivului ce se va întocmi de către S.C. DelGaz Grid S.A., pe baza comenzii beneficiarului. În urm emiterii avizului tehnic de racordare (ATR), soluția propusă se va modifica conform indicațiilor acestuia.

3.6.5 – Alimentarea cu gaze naturale

Pe zona studiată s-a identificat rețea de distribuție gaze naturale pe strada I.C. Brătianu la o distanță de cca. 800m.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a blocurilor de locuințe, este necesar realizarea unei extinderi de conductă care se va executa din țevă din PEHD Dn 90 mm până la limita cu amplasamentul. Aceasta se va poza pe partea stânga a străzii I.C. Brătianu pe sensul de mers către comuna Stăuceni.

Distribuția în cadrul incintei se va realiza de tip ramificat, propunându-se a se realiza din țevă PEHD Dn 63 mm, ce se va poza paralel cu drumul de acces.

Pentru alimentarea fiecărui bloc de locuințe în parte se va prevedea câte un bransament din țevă PEHD Dn 32mm, prevăzut la capăt cu un post de reglare în montaj aparent la exterior pe postament de beton.

Racordarea la rețelele de distribuție gaze naturale se va realiza nuami pe baza unui studiu de soluție întocmit de către S.C. DelGaz Grid S.A. pe baza comenzii beneficiarului. În urma emiterii avizului tehnic de racordare (ATR), soluția propusă se va modifica conform indicațiilor acestuia.

Debit gaze naturale necesar obiectiv: $Q = 388,64 \text{ Nmc/h}$.



3.6.6 – Rețea telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații din incintă se va realiza din tuburi corugate Dn 160 mm din PEMD cu îmbinare prin mufe. La schimbările de direcție și în dreptul fiecărui imobil se vor monta cămine din PEHD monobloc cu capac tip Valrom NetLine, cu rol de conectare și tragere. Acestea au diametrul nominal de 800mm.

Rețeaua de telecomunicații din incintă poză doar în spațiul verde, la adâncimea minimă de 80 cm față de cota terenului sistematizat. Pe tot traseul rețelei se va prevedea bandă de avertizare cu fir de cupru încorporat cu inscripția «TC».

3.6.7 – Gospodărie comunală

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

3.7. Protecția mediului

Prin documentația prezentă avându-se în vedere parcelarea pentru construirea de locuințe, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente. Conform reglementărilor P.U.Z. propus, se creează premise pentru prevenirea și reducerea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor P.U.Z. referitoare la limitarea emisiilor de compuși organici volatili (C.O.V.) datorate utilizării solvenților organici în produsele de refinisare a suprafețelor vehiculelor, la sistemele de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportul deșeurilor, la colectarea și transportul produselor periculoase, amenajarea și întreținerea spațiilor verzi.

Protecția apelor

Amplasamentul propus pentru implementarea PUZ nu interferează cu apele de suprafață.

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspekția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PEHD se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protecția aerului

Lucrările nu constituie o sursă de poluare asupra calitatii aerului din mediul învecinat pe timp îndelungat.

Emisiile de pulberi din timpul execuției lucrărilor sunt asociate lucrărilor de construcții: lucrări de excavare, de vehiculare și punere în operă a pământului și a materialelor de construcție, de nivelare și taluzare, precum și a altor lucrări specifice desfășurate în perimetrul de lucru.



Degajările de pulberi sedimentabile și în suspensie (praf) în atmosferă pot varia substanțial de la o zi la alta, depinzând de nivelul activității, de specificul operațiilor efectuate și de condițiile meteorologice. Natura temporară a lucrărilor de construcții, specificul diferitelor faze de execuție, amplexarea lucrărilor diferențiază net emisiile specifice acestor lucrări de alte surse nedirijate de pulberi, atât în ceea ce privește estimarea, cât și controlul emisiilor.

Impactul prognozat asupra calității aerului în perioada de funcționare- impact redus, de lungă durată.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia construirii ansamblului de locuințe este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute în timpul realizării construcțiilor sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat.

Pentru a preveni/ reduce producerea poluării fonice, toate utilajele generatoare de zgomot și/sau vibrații vor fi menținute în stare bună de funcționare.

Se apreciază că față de împrejurimi impactul zgomotului și al vibrațiilor va fi moderat advers și nu va afecta în mod negativ semnificativ vecinătățile directe din zonă.

Amplasarea clădirilor cu funcțiuni rezidențiale se va face astfel încât pornind de la valorile admisibile prevăzute în STAS 10009-2017 (cărora li se aplică corecțiile necesare), prin alegerea în mod corespunzător a soluțiilor tehnice prevăzute, să se asigure valoarea maximă de 50 dB(A) pentru nivelul de zgomot exterior clădirii, măsurat la 2 m de fațada acesteia (conform STAS 6161/1-89). În cazul în care datorită zgomotului provenit de la traficul rutier această condiție nu poate fi respectată se va asigura valoarea admisibilă a nivelului de zgomot interior din clădiri conform prevederilor STAS 6156-86 și STAS 6161/1-79.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrații de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte din PE-HD.

Având în vedere starea actuală a terenului, configurația relativ plană, fără declivități semnificative pe nicio direcție, implementarea PUZ în zona studiată:

- nu va produce creșterea chiar și temporară a eroziunii solului pe amplasamentele lucrărilor unde se vor executa lucrări de excavare și/ sau eroziune cauzată de îndepărtarea vegetației;

- nu va produce alunecări de teren.



Pentru implementarea PUZ pe amplasamentul studiat nu se vor realiza lucrări de redirectionare a unui curs de apă, perturbarea temporară a unor elemente morfologice și/ sau caracteristici de curgere (viteză, nivel); lucrările propuse nu vor avea influențe temporare asupra pânzei freatice.

Rezultatele investigației efectuate în zona studiată privind calitatea solului au relevat faptul că solul nu este contaminat, iar terenul respectă categoria de folosință necesară- folosința sensibilă- pentru realizarea funcțiilor propuse pe amplasament conform prevederilor PUZ.

Protectia ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, nu periclitează și nu intervin în echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

Protectia așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară", cap. I, art. 5, asigurându-se zona de protecție sanitară în jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Botoșani. Nu se prevăd alte foraje, pentru alimentarea individuală a acestei zone rezidențiale, care ar putea influența debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrările proiectate nu influențează așezările umane. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile din construcții se vor colecta selectiv și se vor depozita temporar pe amplasament, în spații special amenajate, și se vor preda către operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/ eliminării finale.

Mijloacele de transport utilizate se vor acoperi cu prelate pentru prevenirea împrăstierii pe carosabil.

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar pe amplasament în containere specializate amplasate pe platforma special amenajată în acest sens și se vor preda la operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/ eliminării finale.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza astfel încât să fie evitat, pe cât posibil, orice risc de disconfort creat de mirosuri, insecte, rozătoare, etc.

Amplasarea containerelor se va realiza astfel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea acestora.

Recipientele vor fi menținute în stare bună de funcționare și vor fi înlocuite imediat la primele semne de pierdere a etanșeității.



Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

În prezentul P.U.Z. este prevăzută o zonă de locuințe (vezi cap. 3.5 Zonificare funcțională – bilanț teritorial, reglementări, indicatori urbanistici), prin urmare nu rezultă deșeuri de natură toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Conform prevederilor Legii nr. 121/2014 privind eficiența energetică care transpune în legislația națională cerințele Uniunii Europene prevăzute în Directiva privind eficiența energetică, îmbunătățirea eficienței energetice este un obiectiv strategic al politicii energetice naționale, datorită contribuției majore pe care o are la realizarea siguranței alimentării cu energie, dezvoltării durabile și competitivității, la economisirea resurselor energetice primare și la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră. Se precizează că îmbunătățirea eficienței energetice în toate sectoarele de activitate contribuie la creșterea eficienței economice și ecologice, a siguranței și securității energetice, având un impact direct asupra populației și a mediului în general.

Avantajele realizării unor construcții eficiente energetice sunt:

- ✦ Scăderea consumurilor energetice și de combustibil în exploatare (funcționare).
- ✦ Scăderea costurilor de întreținere pentru încălzire și preparare apă caldă de consum cu cca. 40 - 60% din valorile actuale.
- ✦ Reducerea emisiilor poluante generate de producerea, transportul și consumul de energie.
- ✦ Îmbunătățirea condițiilor de igienă și confort termic interior.

Măsurile recomandate privind asigurarea eficienței energetice în perioada de implementare a planului:

- ✦ termoizolarea pereților exteriori ai clădirilor;
- ✦ utilizarea unei tâmplării exterioare (uși, ferestre) termoizolante;
- ✦ termoizolarea conductelor.

Recomandări menționate în Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației întocmit de S.C. SANIMPACT S.R.L.

Pentru diminuarea impactului pe care activitatea desfășurată în amplasamentul analizat o poate avea asupra populației rezidente, sintetizăm, în continuare, câteva din măsurile esențiale pe care titularul de activitate le va avea în vedere:

- la realizarea acestei investiții se vor obține avizele / acordurile specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele / studiile de specialitate;
- realizarea lucrărilor de construcție numai cu agenți economici specializați și autorizați care să respecte legislația de mediu;
- înainte de începerea lucrărilor, la solicitarea proprietarului și a executantului, se vor lua măsuri de asigurare a racordurilor de instalații de către unitățile furnizoare și se vor instala punctele de racordare pentru alimentarea cu energie electrică și apă prevăzute în planul de organizare al execuției;



- se vor lua masuri pentru a împiedica accesul pietonilor si a personalului neinstruit in zona șantierului, prin prevederea de împrejmuiri, intrări controlate, plăcute indicatoare;

- respectarea normelor de protecție a muncii - se vor efectua instructajele specifice generale la locul de muncă;

- pe parcursul execuției lucrărilor se vor lua toate măsurile pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, transportul si depozitarea acestora în locuri special amenajate; depozitarea materialelor se va face în limita proprietății; printr-un management adecvat se vor evita pierderile de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului;

- asigurarea funcționării motoarelor utilajelor și autovehiculelor la parametri normali indicați de firmele constructoare (evitarea exceselor de viteză și încărcătură); utilajele, autoutilitarele etc. vor fi moderne/performante, în acord cu reglementările UE în domeniul protecției mediului;

- adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport funcție de calitatea suprafeței de rulare; se va urmări ca in timpul operațiilor de încărcare/descărcare mijloacele auto sa staționeze cu motoarele oprite;

- drumurile si aleile din incinta vor fi întreținute corespunzător;

- curățarea și întreținerea rigolelor din lungul drumurilor pentru scurgerea apelor provenite din precipitații sau zăpezi;

- amenajarea și întreținerea spațiilor verzi;

- toate activitățile vor fi planificate si desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului;

- activitățile de pe amplasament nu trebuie sa producă zgomote care sa depășească limitele prevăzute in Ord. MS nr. 119 / 21.02.2014, art. 16, STAS 10.009/2017 - Acustica urbana, unde este normat nivelul de zgomot exterior clădirilor si in STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior;

- împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii obiectivului sau cei adiacenți acestuia se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât sa se încadreze in normele din standardele in vigoare;

- se vor respecta măsurile și recomandările stipulate în Raportul de Mediu, pentru a evita impactul factorilor de risc din mediu asupra sănătății și confortului populației.

MĂSURILE PROPUSE PENTRU PREVENIREA/ REDUCEREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA MEDIULUI ALE IMPLEMENTĂRII P.U.Z. ÎN ZONA STUDIATĂ

Factor de mediu – AER

Măsuri prevăzute pentru perioada de implementare

- Alegerea amplasamentului organizării de șantier astfel încât distanțele de transport să fie minime; evitarea zonelor sensibile din punct de vedere al calității aerului.



- Adaptarea soluțiilor de proiectare cu luarea în considerare a aspectelor privind schimbările climatice. Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor aferente realizării obiectivelor.
- Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.
- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul materialelor de construcții și a deșeurilor rezultate din demolări și construcții.
- Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșeuri, pentru a nu răspândi materiale în afara arealului de lucru. Controlul și asigurarea materialelor împotriva împrăstierii în timpul transportului și în amplasamentele destinate depozitării, inclusiv a pământului rezultat din săpături, excavații.
- Diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule.
- Stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare temporară pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de producere pentru a împiedica antrenarea lor de către vânt, și, implicit, poluarea aerului din zonă.
- Realizarea lucrărilor de construcții și de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex.stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.
- Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate.
- Utilizarea apei și/sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier.
- Curățarea zilnică a căilor de acces din incinta organizării de șantier, a punctelor de lucru (îndepărtarea pământului) pentru a preveni formarea prafului.
- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice;
- Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții depozitat temporar în incinta amplasamentului pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer.
- Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

Măsuri propuse pentru perioada de Post-implementare

- Realizarea de spații verzi amenajate la nivelul solului pe o suprafață totală de 3355 mp.
- Realizarea accesurilor auto pe amplasamentul studiat pentru fluidizarea circulației, prevenirea ambuteiajelor și prevederea de benzi de preselecție și zone drop-off;
- Creșterea fluidității circulației în zonă va avea efecte directe de reducere a emisiilor poluante și efecte indirecte de prevenire/ reducere a poluării apelor meteorice.
- Încurajarea transportului în comun și reducerea numărului de autovehicule prin promovarea de acțiuni de conștientizare.
- Crearea de facilități pentru deplasarea cu bicicleta- amenajarea parcărilor pentru biciclete.



- Asigurarea necesarului de locuri de parcare. Construcția/ amenajarea parcării supraterane se va realiza cu respectarea prevederilor:
 - Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor destinate parcării autoturismelor- indicativ NP 24/97.
 - Ordinului MS nr. 114/ 2014, art. 4c) - parcărilor supraterane se vor construi în incinta amplasamentului aferent proiectului de investiție la distanțe mai mari de 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
- În spațiul destinat parcării va fi interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (autovehicule peste 3,5 tone, autobuze, remorci, etc.) precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- Interzicerea accesului de trafic greu pe arterele de circulație din zonele cu vecinătăți sensibile.
- Respectarea recomandărilor și a măsurilor stabilite de Studiul de circulație efectuat în zona analizată.

Factor de mediu – Zgomot și vibrații

Măsurile prevăzute pentru perioada de implementare

- Adoptarea în faza de execuție a lucrărilor de construcții de măsuri tehnice, organizatorice și operaționale pentru atenuarea zgomotului și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.
- Instalațiile/ utilajele/ echipamentele specifice vor fi montate astfel încât nivelul de zgomot rezultat din desfășurarea activităților pe amplasament să nu se depășească, la limita incintei obiectivului, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat-A- $Leq=65dB$, conform prevederilor SR 10009/2017- "Limite admisibile ale nivelului de zgomot în mediul ambiant".
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza la sursă zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Respectarea programului de lucru stabilit, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat din zonă.
- Stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele sensibile (rezidențiale).
- Efectuarea de măsurători de control al nivelului de zgomot în vederea adoptării măsurilor de corecție necesare.
- Localizarea denivelărilor de teren pentru reducerea vitezei în zonele construite. Se va avea în vedere relația reciprocă dintre geometria drumului, a structurilor din zona înconjurătoare și cea a teritoriului din zona studiată.
- Organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor sensibile (rezidențiale).
- Prevederea și utilizarea unor bariere antifonice temporare acolo unde va fi cazul.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	---	---

Măsuri propuse pentru perioada de Post-implementare

- Montarea de atenuatoare de zgomot la instalațiile de ventilație/climatizare astfel încât nivelul de zgomot atenuat (conform prevederilor NP015/1997) să fie menținut sub pragul maxim admisibil în spațiile deservite.
- Izolarea fațadelor și a acoperișurilor imobilelor propuse a se realiza pe amplasament.
- Pentru a se asigura rezultate bune privind protecția fonică se vor avea în vedere prevederile Standardului ISO 12354 „Transmiterea zgomotului prin fațadele clădirilor”.
- Interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se înregistrează un nivel al zgomotului peste limitele admise.
- Realizarea, în interiorul amplasamentului studiat prin PUZ a unor suprafețe de rulare cu un potențial ridicat de reducere a zgomotului, cu proprietăți fonoabsorbante, ce pot scădea nivelul de zgomot din zona căilor de rulare din incintă cu până la 5 dB.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza la sursă zgomotul și vibrațiile generate de activitățile desfășurate pe amplasament, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

Factor de mediu – Apă

Măsuri prevăzute pentru perioada de implementare

- Depozitarea temporară a materialelor utilizate în construcții în incinta amplasamentului, în spațiile special amenajate în cadrul organizării de șantier.
- Amplasarea de toalete ecologice în cadrul organizării de șantier.
- Manipularea deșeurilor generate pe amplasament astfel încât să se evite dizolvarea și antrenarea lor de către apele din precipitații.
- Lucrările de reparații și întreținere a utilajelor din șantier se vor realiza în ateliere/service-uri specializate. Pe amplasamentul aferent organizării de șantier nu se vor amenaja depozite de combustibili.
- Amenajarea traseelor din incintă astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, bălțire de apă, etc.
- Aplicarea, în caz de necesitate, a tuturor măsurilor de prevenire și de combatere a poluării accidentale cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Măsuri propuse pentru perioada de Post-implementare

- Asigurarea funcționării instalațiilor de alimentare cu apă și de canalizare pentru apele uzate și apele pluviale la parametri tehnici proiectați.
- Implementarea unui program de inspecții periodice ale rețelei de canalizare pentru detectarea în timp util a disfuncționalităților și adoptarea măsurilor necesare pentru remedierea deficiențelor constatate.
- Asigurarea funcționării instalațiilor de preepurare a apelor uzate tehnologice (în funcție de caz) și a apelor pluviale la parametri proiectați.
- Aplicarea, în caz de necesitate a măsurilor de prevenire și combatere a poluării accidentale conform prevederilor legislației în vigoare.

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

Factor de mediu – Sol / subsol

Măsurile prevăzute pentru perioada de implementare

- Limitarea suprafețelor ocupate temporar sau permanent.
- Prevederea în execuția obiectivelor propuse a măsurilor de prevenire a alunecărilor de teren/ eroziunii terenului și a poluării solului, a măsurilor pentru interceptarea și tratarea scurgerilor de apă pe suprafețele construite și ale drumurilor din incintă.
- Refacerea amplasamentului imediat după finalizarea lucrărilor de implementare a proiectului de plan.
- Pe amplasamentul aferent proiectului de plan:
 - Nu se va realiza o gospodărie proprie de carburanți; alimentarea cu combustibili a utilajelor și autovehiculelor care vor lucra în perioada de implementare se va realiza în stații de distribuție carburanți autorizate conform prevederilor legislației în vigoare.
 - Nu se vor realiza lucrări de reparații la utilaje și autovehicule și nu se vor efectua schimburi de uleiuri; aceste activități se vor realiza la operatori specializați, autorizați conform prevederilor

Măsurile propuse pentru perioada de Post-implementare

- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare.
- Colectarea imediată, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de lubrifianți și carburanți prin utilizarea de materiale absorbante cu eficiență ridicată.
- Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita în recipiente specializate, amplasate pe platforma din incintă –se vor gestiona ca deșeuri periculoase.

Factor de mediu – Estetică și peisaj, utilizarea terenului

Măsurile prevăzute pentru perioada de implementare

- Împrejmuirea suprafeței ocupate de organizarea de șantier cu materiale atrăgătoare din punct de vedere estetic, vizual și eficiente pentru reținerea pulberilor.
- Amenajarea căilor de acces a mijloacelor auto și întreținerea acestora în condiții corespunzătoare pe toată durata executării lucrărilor în șantier.
- Accesul mijloacelor auto va fi permis numai în zonele amenajate în acest sens.
- Minimizarea gradului de disconfort și includerea în prevederile proiectelor de investiție a considerentelor de amenajare peisagistică la finalizarea implementării acestora.
- Includerea în prevederile proiectului de plan a considerentelor de amenajare peisagistică.

Măsurile propuse pentru perioada de Post-implementare

- PUZ prevede ca la finalizarea lucrărilor implementare să se realizeze lucrări de refacere a zonelor afectate, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.



- Se vor realiza lucrări de eliberare a amplasamentului de construcțiile/ amenajările temporare, nivelarea/ compactarea terenului, executarea de plantări în vederea amenajării de spații verzi .
- Proiectul de plan propune amenajarea de spații verzi la sol pe o suprafață totală de 3355 mp.
- Pentru zonele destinate spațiilor verzi ce se propun a fi realizate pe amplasament se va determina la faza de proiect tehnic:
 - poziția exactă a plantărilor și suprafețele segmentelor plantate;
 - speciile ce se vor utiliza pe baza compatibilității cu cerințele ecologice pentru anumite specii, cu condițiile climatice și edafice ale amplasamentului.

Factor de mediu – Deșeuri

Măsuri prevăzute pentru perioada de implementare

- Elaborarea unui Plan de gestionare a deșeurilor rezultate din construcții.
- Se va realiza o evaluare cât mai precisă a tipurilor și cantităților de deșeuri generate.
- Întocmirea de proceduri pentru stocarea și manipularea deșeurilor și a materialelor de construcții; colectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor generate pe amplasament, în interiorul perimetrului de lucru, în zonele special amenajate în cadrul șantierului.
- Aplicarea unor măsuri de management adecvate.
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor și evacuării ritmice a acestora de pe amplasament. Depozitarea temporară a deșeurilor rezultate din construcții se va realiza în incinta perimetrului organizării de șantier, în zonele special amenajate; asigurarea unui grad de valorificare de cel puțin 70% din masa cantităților de deșeuri nepericuloase provenite din construcții.
- Colectarea în sistem uscat prin utilizarea de materiale absorbante a scurgerilor accidentale de carburanți/ uleiuri.
- Întocmirea unui program de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate prin stabilirea de măsuri ce trebuie să fie luate înainte ca un material/ produs să devină deșeu.
- Utilizarea de tehnici de construire eficiente pentru reutilizarea maximă și / sau reciclarea deșeurilor rezultate.

Măsuri propuse pentru perioada de Post-implementare

- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare.
- Identificarea activităților generatoare de deșeuri și a tipurilor de deșeuri produse și întocmirea pe această bază a unui program de prevenire și reducere a cantitatilor de deșeuri generate; se vor adopta măsuri specifice ce trebuie luate înainte ca un produs/material să devină deșeu.
- Reducerea cantităților de deșeuri rezultate prin implementarea unor practici cum sunt:
 - Reducerea la sursă a deșeurilor – de ex. restricții la cumpărare a unor produse/materiale ce sunt supraambalate.
 - Utilizarea eficientă a resurselor.
 - Stabilirea de obiective și indicatori măsurabili (cuantificabili).

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	---	---

- Identificarea firmelor specializate în transportul și reciclarea (valorificarea) deșeurilor.
- Utilizarea în activitățile de igienizare a spațiilor expoziționale, de birouri/rezidențiale, comerciale și de alimentație publică a produselor care nu se încadrează în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase.

Factor de mediu – Schimbări climatice

Măsuri prevăzute pentru perioada de implementare

- Programarea activităților de desfășurate pentru implementarea planului corelat cu caracteristicile elementelor climatice.
- Utilizarea de standarde ridicate de management pentru lucrările propuse pentru realizarea obiectivelor de investiție.
- Asigurarea proiectării construcțiilor ținând seama de elementele de micrometeorologie și de diferențele de intensitate ale vântului și de termocline. Includerea unui sistem de monitorizare și avertizare; întocmirea unui plan adecvat pentru situații de urgență.
- Respectarea cerințelor referitoare la sistemele tehnice ale clădirilor prevăzute în reglementările specifice aflate în vigoare la data întocmirii proiectului de plan, cu privire la instalarea corectă, dimensionarea, reglarea și controlul sistemelor de încălzire, sistemelor de preparare a apei calde de consum, sistemelor de climatizare/ condiționare a aerului, sistemelor de ventilație de mari dimensiuni.
- Elaborarea de indicatori de performanță pentru realizarea obiectivelor aferente PUZ care să ia în calcul performanța energetică, costurile și calitatea lucrărilor propuse a se realiza pe amplasamentul studiat.

Măsuri propuse pentru perioada de Post-implementare

- Implementarea obiectivelor propuse de Strategia națională privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon prin construcția unor clădiri eficiente din punct de vedere energetic asigurând în același timp și modernizarea infrastructurii de transport și hidroedilitare în zonă.
- Luarea în considerare standardele de eficiență energetică și prevederile legislației privind performanța energetică a clădirilor prin realizarea, începând cu anul 2021, a unei valori nete scăzute a energiei utilizate de construcțiile noi, respectiv producerea unei cantități de energie necesară consumului.

Factor de mediu – Energia

Măsuri prevăzute pentru perioada de implementare

- Utilizarea distanțelor celor mai scurte pentru transportul de la furnizori a materialelor de construcții și a instalațiilor/ echipamentelor specifice, în vederea economisirii de energie și combustibili.
- Realizarea unor clădiri cu consum energetic redus cu respectarea componentelor care condiționează performanța energetică a acestora, respectiv:
 - configurația arhitecturală a clădirilor va respecta principiile dezvoltării durabile și în special cu minimizarea impactului asupra mediului natural, inclusiv asupra microclimatului zonal;
 - asigurarea necesarului de utilități energetice cu condiția ca eficiența energetică a acestora să fie compatibilă cu performanța energetică a clădirilor noi.



Măsuri propuse pentru perioada de Post-implementare

- Promovarea inițiativelor privind economisirea energiei pentru încălzire și iluminat, implementarea unui sistem modern de iluminat, instalarea de echipamente pentru eficientizarea consumului de energie, promovarea unui program educațional și de conștientizare a utilizatorilor cu privire la reducerea/minimizarea consumului de energie.
- Respectarea cerințelor de performanță energetică pentru clădirile propuse, obligatorii pentru realizarea confortului termic și fiziologic:
 - Asigurarea rezistențelor termice corectate, minim admisibile, ale elementelor de construcții ale clădirilor conform prevederilor Anexei nr. 3-Partea I-Normativul privind calculul coeficienților globali de izolare termică a clădirilor de locuit, indicativ C 107/1.
 - Asigurarea temperaturilor minime pe suprafața interioară a elementelor de construcție pentru evitarea riscului de condens.
 - Asigurarea valorilor normate pentru iluminatul interior natural/artificial.
 - Asigurarea temperaturilor interioare și a debitului minim de aer proaspăt.
 - Utilizarea de aparate de condiționare a aerului, inclusiv instalațiile clădirii cu încadrarea în valorile randamentelor minime admisibile și cu respectarea condițiilor de mediu privind emisiile.

Factor de mediu – Populație și sănătate publică

Măsuri prevăzute pentru perioada de implementare

- Adoptarea măsurilor prevăzute pentru etapa de realizare a activităților specifice implementării obiectivelor prevăzute conform PUZ astfel încât să nu fie afectate în mod negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă.
- Amplasarea obiectivelor de investiție se va realiza astfel încât clădirile propuse să nu influențeze în mod semnificativ însorirea imobilelor învecinate, repectiv să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă a încăperilor din clădirile cu destinația de birouri și de locuire.

Măsuri propuse pentru perioada de Post-implementare

- Implementarea PUZ în zona studiată asigură măsuri de management a peisajului prin acțiuni care vizează, într-o perspectivă de dezvoltare durabilă, realizarea de amenajări peisagistice și întreținerea peisajului în scopul direcționării și armonizării transformărilor induse în zonă.
- Generarea unui ansamblu sustenabil la nivelul orașului se bazează inclusiv pe evaluarea adecvată a resursei peisagistice.

Concluziile raportului de mediu

Din analiza impactului rezultă că obiectivele stabilite pentru implementarea PUZ „Parcelare teren și construire locuințe colective” în municipiul Botoșani, Str. I.C. Brătianu, FN, p.c. 258/6, N.C./C.F. nr. 59648, 59649, județul Botoșani, vor avea un efect cumulativ pozitiv asupra obiectivelor relevante de mediu.

Având în vedere rezultatul evaluării de mediu realizate, în contextul respectării măsurilor de prevenire/ reducere a poluării prevăzute și a respectării prevederilor legislației de mediu, se apreciază că *impactul advers asupra mediului cauzat de*

	SOCIETATEA COMERCIALĂ P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	---	---

implementarea PUZ în zona studiată și funcționarea planificată a obiectivelor propuse, cumulat cu desfășurarea activităților din zonă va fi redus. Impactul este sigur, dar se anticipează niveluri care se vor menține în limitele condițiilor de mediu existente.

Conform prevederilor *Studiului de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației* implementarea PUZ în zona studiată, în condițiile respectării recomandărilor formulate:

- distanțele existente pe amplasament până la obiectivele din zonă reprezintă perimetru de protecție sanitară și obiectivele propuse conform PUZ pot fi realizate și pot funcționa în locația propusă;
- obiectivele de investiție propuse a se realiza prin PUZ vor avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zona, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate în studiu.

PUZ „Parcelare teren și construire locuințe colective” propus a fi implementat în municipiul Botoșani, Str. I.C. Brătianu, FN, p.c. 258/6, N.C./C.F. nr. 59648, 59649, județul Botoșani, creează cadrul pentru o dezvoltare durabilă a zonei de amplasament, inclusiv din punct de vedere al protecției mediului, valorificând cadrul natural-antropizat al acesteia.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru realizarea obiectivului propus vor fi necesare achiziționări/ modificări de terenuri, schimburi sau concesiuni care să fie supuse unor proceduri de necesitate publică în vederea realizării unei trame stradale corespunzătoare.

Profilele stradale existente și propuse permit amplasarea infrastructurii rețelelor de utilități.

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES		
	Național	Județean	Local
Infrastructură			
1. Rețea electrică			X
2. Rețea de apă și canalizare			X
3. Rețea de telecomunicații			X
Căi de comunicație			
1. Str. I.C. Brătianu			X
Retrageri pentru realizarea obiectivului			
2. DE 288			X
Retrageri pentru realizarea de drumuri colective			

CAP.4. MĂSURI ÎN CONTINUAREA STADIULUI DE FUNDAMENTARE

4.1. Configurată pe tendința reală de dezvoltare urbană, susținută de existența condițiilor optime de cadru natural și de o infrastructură favorabilă de tip urban, investiția propusă va realiza ocuparea unei zone libere care va căpăta o nouă valoare

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

urbană, atât din punct de vedere arhitectural-constructiv cât și a gradului de utilizare a zonei.

4.2. În conformitate cu cerința din Certificatul de urbanism nr. 507 din 16.07.2020 emis de Primăria Municipiului Botoșani, studiul de însorire elaborat confirmă încadrarea în prevederile Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației (Ordinul MS nr. 119/2014).

Amplasarea clădirilor asigură însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit.

4.3. P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit lotizarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. + R.L.U. Botoșani. Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează amplasarea de construcții noi.

4.4. Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată până la preluarea acestora în P.U.G și R.L.U. Botoșani.

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

4.6. BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este atât investitorul cât și Administrația Teritorială, devenind bun public după aprobarea în Consiliul Local chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia.

4.7. *Toate documentațiile, avizele, acordurile și cheltuielile necesare în vederea implementării obiectivului privesc exclusiv investitorul.*

4.8. P.U.Z. și R.L.U. odată aprobate reprezintă DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.

Întocmit,
 Arh. Urb. Tulbure Mihai

	SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

I.1.1. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat.

I.1.2. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z..

I.1.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. Parcelare teren și construire locuințe colective”**, Botoșani, str. I.C. Brătianu, CF nr. 59648 si CF nr. 59649;

I.1.4. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii nr. 50/1991.

I.1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat- o si documentatia initiala.

I.1.6. Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

I.2. Baza legala a elaborarii

I.2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sta:

- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;

	SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Planuri Urbanistice aprobate in zona (PUZ, PUD).

I.3. Domeniul de aplicare

I.3.1. Prevederile P.U.Z . si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

I.3.2. Prezentul P.U.Z. se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani si va avea o valabilitate de 10 ani.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

II.4. Obiective si modalitati de operare

II.4.1. Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se cont de urmatoarele obiective:

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea functionala, avand in vedere obiectivele propuse si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocuparea al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Reorganizarea si dezvoltarea cailor rutiere si a tramei stradale care va asigura accesul la obiectivele propuse;
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural existent si conservarea si protectia mediului.

II.5. Utilizari functionale

II.5.1. **Utilizari permise:**

- locuinte colective (L.M);
- conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu functiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare;
- functiuni complementare zonei de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, spatii verzi, sanatare, locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

II.5.2. **Utilizari interzise:**

- este interzisa desfasurarea activitatilor cu profil industrial, sau a altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros; (I1, I2, GC, TE)

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTUCTIILOR

III.6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

III.6.1. Terenul care face obiectul prezentului P.UZ.. nu detine niciun patrimoniu natural sau construit.

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.</p>	<p>PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE</p>	<p>Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.</p>
--	--	--	--

III.7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

III.7.1. Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, Legii nr. 50/1991 și a Legii 350/2002.

III.7.2. Protectia fata de poluare si alte riscuri

- Pentru construirea cladirilor si instalatiilor în zona se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

III.7.3. Asigurarea echiparii edilitare

- Autorizarea lucrarilor de constructii poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligatiei efectuării, în parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- Toate edificiile vor fi racordate la utilitățile existente în zonă: electricitate, apă și canalizare, gaze, telefonie.

III.7.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul P.U.Z..

III.7.4. Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului cu constructii sa nu depaseasca 25%.

III.8. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

III.8.1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publică privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014.

III.8.2. Amplasarea fata de drumuri publice

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si exploatare, parcaje, retele edilitare, atata timp cat lucrarile mai sus mentionate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural si coerentei fluxului functional.

III.8.3. Amplasarea fata aliniament

- Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor se va face respectand distantele și alinierea propuse in Plansa de Reglementari Urbanistice.

III.8.4. Amplasarea in interiorul parcelei

- In partea estica, catre **CF 60342**, amplasarea constructiilor se va realiza la o distanta de **min. 10,0 m** fata de limita de proprietate.
- In partea vistica, amplasarea constructiilor, se va realiza la o distanta de **min. 4,00 m** fata de limita de proprietate (distanta impusa în Avizul de Oportunitate).
- In partea nordica, catre D.E. 228, amplasarea constructiilor se va realiza la o distanta de **min. 10,00 m** pentru a permite lărgirea acestui drum.
- In partea sudica, catre **str. I.C. Brătianu**, amplasarea constructiilor se va realiza la o distanta de **min. 6,0 m** fata de limita de proprietate, se propune astfel un aliniament la str. I.C. Brătianu.
- Pentru fiecare condominiu va fi realizată o parcelă distinctă în vederea administrării corecte a clădirilor de locuit. Vor fi realizate 8 parcele pentru 7 blocuri de locuit, reglementarea acestora este detaliată în Anexă.

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

III.9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

III.9.1. Accese carosabile

- Având în vedere configurația terenului propus pentru urbanizare, se recomandă asigurarea a două accese carosabile de pe străzile adiacente terenului;
- Drumul interior creat va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;

III.9.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

III.10. Reguli cu privire la echiparea edilitară

III.10.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

III.10.2. Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)

III.10.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a orașului.

III.10.4. Alimentare cu apă, canal

- Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin bransarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă pe str. I.C. Brătianu;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apa rece, apa caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la detinatorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, bransament apă-canal.

III.10.5. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrala termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	--	---

III.10.6. Retea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă ;
- Se recomandă bransamente separate și post de reglare/măsurare pentru fiecare unitate teritorială de referință în parte.

III.10.7. Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

III.10.8. Telecomunicații

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere.
- Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

III.11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

III.11.1. Parcelarea

- Parcelarea se va realiza conform Art. 30 din R.G.U. și conform planșelor grafice, având ca cerințe asigurarea accesului auto la fiecare parcelă și construcție.

III.11.2. Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de înălțime a construcțiilor este: P+2E, cu H maxim – 13,00m, Hcornișă – 10,00 m;

III.11.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Sunt interzise construcțiile pastise ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Construcțiile, 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;
- Culoarele pentru fațade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente, se recomandă, pentru a evita monotonia de-a lungul străzilor din zonele cu locuințe colective, ca fațadele să fie colorate în alternanță.

III.11.4. Procentul de ocupare al terenului

- Zona cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare va avea un procent de ocupare al terenului de maxim 25%.
- Pentru fiecare parcelă care cuprinde un condominiu indicele este prevăzut în anexă.

III.12. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III.12.1. Parcaje

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100m de terenul studiat, conform R.L.U., Alin. 10.4;

- Se recomanda realizarea parcajelor la nivelul solului din dale inierbate.
- Va fi respectat Ordinul 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

III.12.2. Spatii verzi si plantate

- Este obligatorie amenajarea si plantarea zonei destinate spatiului verde, aferenta zonei rezidentiale, precum si prevederea a unui loc de joaca pentru copii;
- Este obligatorie prevederea unei suprafete echivalente cu minim 15% din suprafata terenului, incluzand in acest procent si suprafata destinata locului de joaca pentru copii.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice specifice.

III.12.3. Imprejmuiri

- Avand in vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, imprejmuirile pe toate laturile terenului sunt optionale;
- In cazul realizarii unor imprejmuiri, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibila realizarea pe anumite portiuni a unor panouri opace, pana la inaltimea maxima de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistica pentru ansamblul rezidential, atata timp cat lungimea acestor panouri nu depaseste 2m.

III.12.4. Indici urbanistici

Procent maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.maxim = **25,00%**.

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = **0,75**.

IV. CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ- ului si introducerea lor în baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Întocmit,
Arh. Urb. Tulbure Mihai



ANEXA cu date privind parcelarea

Parcela 1

Art. 1 Generalități:

- a) Funcțiunea dominantă: LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10,00m) de tip urban
- b) Funcțiuni complemetare: IS, Pp, CCr, TE, GC.

Art. 2 Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei:

- a) N min 5,00 m;
- b) V min 4,00 m;
- c) S min 6,00 m;
- d) E min 12,50 m

Art. 3 Spațiu verde: min. 10%

Art. 4 Împrejuriri:

- a) Se interzice împrejurirea terenului pe laturile N și S.
- b) Împrejurirea construită pe latura de V și E va respecta prevederile Codului Civil și al Regulamentului Local de Urbanism al mun. Botoșani.

Art. 5 Procentul maxim de ocupare al terenului:

POT maxim: 30,0 %

Art. 6 Coeficientul maxim de utilizare al terenului:

CUT maxim: 0,9

Parcela 2

Art. 1 Generalități:

- a) Funcțiunea dominantă: LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10,00m) de tip urban
- b) Funcțiuni complemetare: IS, Pp, CCr.

Art. 2 Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei:

- a) N min 5,00 m;
- b) V min 4,00 m;
- c) S min 5,00 m;
- d) E min 16,90 m

Art. 3 Spațiu verde: min. 10%

Art. 4 Împrejuriri:

- a) Se interzice împrejurirea terenului pe laturile N și S.
- b) Împrejurirea construită pe latura de V și E va respecta prevederile Codului Civil și al Regulamentului Local de Urbanism al mun. Botoșani.

Art. 5 Procentul maxim de ocupare al terenului:

POT maxim: 25,0 %

Art. 6 Coeficientul maxim de utilizare al terenului:

CUT maxim: 0,75

Art. 7 Parcela 2 permite drept de servitute pentru Parcela 1

Parcela 3

Art. 1 Generalități:

- a) Funcțiunea dominantă: LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10,00m) de tip urban
- b) Funcțiuni complemetare: IS, Pp, CCr.

Art. 2 Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei:

- a) N min 5,00 m;
- b) V min 4,00 m;

	SOCIETATEA COMERCIALA P.ROIECT B.OTOSANI S.R.L.	PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.
--	--	---	---

c) S min 5,00 m;

d) E min 19,90 m

Art. 3 Spațiu verde: min. 10%

Art. 4 Împrejurimi:

a) Se interzice împrejurirea terenului pe laturile N și S.

b) Împrejurirea construită pe latura de V și E va respecta prevederile Codului Civil și al Regulamentului Local de Urbanism al mun. Botoșani.

Art. 5 Procentul maxim de ocupare al terenului:

POT maxim: 25,0 %

Art. 6 Coeficientul maxim de utilizare al terenului:

CUT maxim: 0,75

Parcela 4

Art. 1 Generalități:

a) Funcțiunea dominantă: LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10,00m) de tip urban

b) Funcțiuni complemetare: IS, Pp, CCr.

Art. 2 Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei:

a) N min 5,00 m;

b) V min 4,00 m;

c) S min 5,00 m;

d) E min 16,90 m

Art. 3 Spațiu verde: min. 10%

Art. 4 Împrejurimi:

a) Se interzice împrejurirea terenului pe laturile N și S.

b) Împrejurirea construită pe latura de V și E va respecta prevederile Codului Civil și al Regulamentului Local de Urbanism al mun. Botoșani.

Art. 5 Procentul maxim de ocupare al terenului:

POT maxim: 25,0 %

Art. 6 Coeficientul maxim de utilizare al terenului:

CUT maxim: 0,75

Parcela 5

Art. 1 Generalități:

a) Funcțiunea dominantă: LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10,00m) de tip urban

b) Funcțiuni complemetare: IS, Pp, CCr, GC.

Art. 2 Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei:

a) N min 1,00 m;

b) V min 4,00 m;

c) S min 12,50 m;

d) E variabil min 5,00 m min 30,90 m.

Art. 3 Spațiu verde: min. 10%

Art. 4 Împrejurimi:

c) Se interzice împrejurirea terenului pe laturile N și S.

d) Împrejurirea construită pe latura de V și E va respecta prevederile Codului Civil și al Regulamentului Local de Urbanism al mun. Botoșani.

Art. 5 Procentul maxim de ocupare al terenului:

POT maxim: 25,0 %

Art. 6 Coeficientul maxim de utilizare al terenului:

CUT maxim: 0,75

	<p>SOCIETATEA COMERCIALA P ROIECT B OTOSANI S.R.L.</p>	<p>PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE</p>	<p>Proiect nr. 2515/2020 Faza P.U.Z.</p>
--	--	---	--

Parcela 6

Art. 1 Generalități:

- a) Funcțiunea dominantă: LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10,00m) de tip urban
- b) Funcțiuni complemetare: IS, Pp, CCr.

Art. 2 Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei:

- a) N min 2,00 m;
- b) V min 4,00 m
- c) S variabil min 6,30 m 19,50 m;
- d) E min 9,90 m

Art. 3 Spațiu verde: min. 10%

Art. 4 Împrejmuiiri:

- a) Se interzice împrejmuirea terenului pe latura de S.
- b) Împrejmuirea construită pe latura de N, V și E va respecta prevederile Codului Civil și al Regulamentului Local de Urbanism al mun. Botoșani.

Art. 5 Procentul maxim de ocupare al terenului:

POT maxim: 25,0 %

Art. 6 Coeficientul maxim de utilizare al terenului:

CUT maxim: 0,75

Parcela 7

Art. 1 Generalități:

- a) Funcțiunea dominantă: LMu1 – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (înălțime maximă 10,00m) de tip urban
- b) Funcțiuni complemetare: IS, Pp, CCr.

Art. 2 Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei:

- a) N min 10,00 m;
- b) V min 4,00 m
- c) S min 18,30 m;
- d) E min 10,45 m.

Art. 3 Spațiu verde: min. 10%

Art. 4 Împrejmuiiri:

- a) Se interzice împrejmuirea terenului pe latura de S.
- b) Împrejmuirea construită pe latura de N, V și E va respecta prevederile Codului Civil și al Regulamentului Local de Urbanism al mun. Botoșani.

Art. 5 Procentul maxim de ocupare al terenului:

POT maxim: 25,0 %

Art. 6 Coeficientul maxim de utilizare al terenului:

CUT maxim: 0,75

Parcela 8

Art. 1 Generalități:

- a) Funcțiunea dominantă: CCr – căi de comunicație rutieră și construcții aferente

Art. 2 Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei:

Nu este cazul.

Art. 3 Împrejmuiiri:

- c) Se interzice împrejmuirea terenului pe latura de N, S și V.
- d) Împrejmuirea construită pe latura de E va respecta prevederile Codului Civil și al Regulamentului Local de Urbanism al mun. Botoșani.