

Memoriu General de Urbanism

TITLUL LUCRĂRII:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI IMPREJMUIRE TEREN
MUNICIPIUL BOTOȘANI, JUDEȚUL BOTOȘANI**

FAZA DE PROIECTARE:

INIȚIERE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

DATA:

DECEMBRIE 2021

BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

INIȚIATORI:

MANOLE IOSIF-MIREL și MANOLE VALENTIN

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TEHNOURB S.R.L.

adresa: sos. Nicolina nr. 32, Iași, bl. 961, sc. A, ap. 4, RO700733., tel. +40332.410.607, mobil: +40742.063.299
E-mail: iustin_hen@yahoo.com; Cod Fiscal: 23447467

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL

S.C. TEHNOURB S.R.L.

**RESPONSABIL DE PROIECT
PROIECTANȚI**

arhitect Iustin-Constantin HEN

arhitect Iustin-Constantin HEN

geograf Iustin-Alexandru HEN



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

scara 1:25000

scara 1:5000

planșa nr. 1:

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

planșa nr. 2:

SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI

planșa nr. 3:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE

CUPRINS MEMORIUL GENERAL și REGUMENTUL LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL I : MEMORIUL GENERAL DE URBANISM.....	4
1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC	4
1.3. SURSE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
Geologia	7
Clima	8
Condiții geotehnice	8
Adâncimea de îngheț.....	8
Zonarea seismică.....	8
Riscuri naturale	9
2.4. CIRCULAȚIA.....	9
2.5. OCUPAREA TERENULUI	9
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	10
2.7. PROBLEME DE MEDIU	10
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	13
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	13
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.....	13
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	14
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	14
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	15
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	16
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	16
Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.....	16
Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase	16
Prevederi pentru monitorizarea mediului.....	16
Justificarea încadrării proiectului în prevederile altor acte normative care transpun legislația comunitară	17
Impactul potențial asupra mediului.....	17
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	18
4. COCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	18
VOLUMUL II : REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	19
CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE	19
CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	20
CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	21

VOLUMUL I : MEMORIU GENERAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI CONCESIUNE TEREN S = 270 mp
ÎN MUNICIPIUL BOTOȘANI, JUDEȚUL BOTOȘANI**

FAZA:

AVIZ DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

INIȚIATOR:

MANOLE IOSIF-MIREL și MANOLE VALENTIN

NUMĂR PROIECT:

8 / 2021

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TEHNOURB S.R.L. IASI

Atelier proiectare urbanism și amenajarea teritoriului

RESPONSABIL DE PROIECT:

arhitect-urbanist HEN IUSTIN CONSTANTIN

1.2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), se elaboreaza conform " GHID " PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL G.M. 038/1999.

Prin tema program s-a solicitat de către **MANOLE IOSIF-MIREL și MANOLE VALENTIN**, inițierea unei documentatii urbanistice pentru o suprafață totală de teren de 861,00 mp, conform actelor de proprietate.

Terenul studiat se găsește în partea de vest a municipiului Botoșani, la limita intravilanului

aprobat conform P.U.G..

Terenul are suprafața de 861 mp, conform actelor de proprietate anexate (C.V.C. autentificat cu nr. 355/2010 și act de partaj voluntar autentificat cu nr. 5058/2017). Deși suprafața de teren este semnificativă, datorită formei geometrice aceasta nu poate fi valorificată. În consecința se propune concesionarea unei suprafațe de 544 mp din domeniul privat al U.A.T. Botoșani, astfel încât noul amplasament va avea suprafața de 1405 mp.

Pe amplasament există în acest moment o construcție ușoară (chioșc în suprafață de 25 mp) ce se propune a fi dezafectă.

Se intenționează construirea unui spațiu comercial cu suprafața construită de 480 mp și cu regim de înălțime S+P+2E (subsol+parter+2etaje).

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Botoșani, amplasamentul este inclus în UTR 56, imobil situat în zona de protecție a drumului național DN 29B. Asupra amplasamentului este impus regimul de interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea unui PUZ.

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. 140 din 28.02.2022, precum și studiile întocmite pentru acest proiect: studiul topografic și studiul geotehnic.

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.);
- Plan Urbanistic de Detaliu - pr. 115 / 2017 elaborator SC ARHIMONDIA SRL;
- 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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Configurația spațial urbanistică a zonei este, în momentul de față, rezultanta unui proces îndelungat de modernizare a municipiului Botoșani.

Zona studiată este situată în partea de nord-vest a municipiului Botoșani, la limita teritoriului intravilan al municipiului Botoșani și la limita teritoriului administrativ al UAT Botoșani cu UAT Mihai Eminescu. Zona cunoaște o dezvoltare continuă în ultimii ani, având accesibilitatea asigurată de o arteră importantă - Calea Națională (DN 29B), precum și acces la mijloace de transport în comun (linii de tramvai).

Datorită actualelor obiective strategice de dezvoltare, a numărului de locuitori și a organizării urbanistice, municipiul Botoșani va continua să se extindă pe terenurile disponibile, atât din interiorul intravilanului, cât și spre terenurile disponibile din extravilan, fiind necesare pentru aceasta următoarele măsuri:

- modernizarea și extinderea rețelelor edilitare existente,
- modernizarea căilor de circulație
- modernizarea și înlocuirea vechilor construcții (fără valoare arhitecturală, degradate) cu construcții moderne care să răspundă noilor nevoi ale societății.

Prezenta documentație urmărește integrarea obiectivului în zonă, precum și realizarea unei compoziții urbanistice coerente atât spațial - volumetric, cât și estetic.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat în cadrul prezentului P.U.Z. este situat în totalitate în intravilanul localității Botoșani, în partea de NV a acestuia.

Accesul pe amplasament se poate realiza atât din Calea Națională, cât și din strada strada Irisului.

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

Vecinătăți amplasament:

- NORD – Domeniul privat – stația electrică de transformare;



- VEST – Domeniul public – Strada Irisului;
- SUD – Domeniul public – Calea Națională;
- EST – Domeniul public – Calea Națională.

Potențialul amplasamentului:

- terenul este aproape liber de construcții (pe amplasament se găsește amplasat un chioșc metalic în suprafață de 25 mp ce urmează a fi dezafectat);
- există toate condițiile geotehnice pentru realizare construcții S+P+2E+1R, 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

Geologia

Din punct de vedere geologic, Municipiul Botoșani este situat în partea centrală a Platformei Moldovenești, respectiv în zona de sud a Depresiunii Botoșani-Dorohoi, care are la est Câmpia Bașeului, la sud Dealurile Cozancea-Guranda și la est Șaua Bucecii.

Formele de relief predominante au aspect de platouri joase cu altitudini de 180-200m, iar spre est sunt mai coborâte cu 20-40m.

Perimetrul studiat are un fundament format din șisturi cristaline magmatice și roci eruptive, care alcătuiesc un soclu rigid ce a suferit mișcări de coborâre și ridicare.

În perioadele de transgresiuni marine s-au acumulat sedimente de depuneri ce au format cuvertura.

Formațiunile întâlnite în perimetrul cercetat aparțin cuaternarului și sarmațianului.

Conform precizărilor din STAS 6054 – 85, adâncimea maximă de îngheț a amplasamentului este considerată 100 – 110 cm de la suprafața terenului.

Fundarea, în cazul construcțiilor din categoria de importanță normală, se va face prin depășirea stratului de umplutură și a solului vegetal, respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, în funcție de terenul de fundare și caracteristicile clădirii proiectate.

Ca soluție de fundare se recomandă fundarea directă în stratul de argila prafoasă. Presiunea de calcul pentru dimensionarea la limita a fundatiilor se calculează după cum urmează:

- Pentru adâncimea de fundare $D = 1.50m$ $Ppl = 170 Kpa$
- Pentru adâncimea de fundare $D = 2.00m$ $Ppl = 190 Kpa$

Pentru a se stabili categoria geotehnică s-au luat în considerare factorii de risc conform NP 074/2007.

Din punct de vedere al riscului la alunecare de teren amplasamentul cercetat se încadrează în categoria zonelor cu potențial de producere a alunecărilor medii, o probabilitate de producere a alunecărilor medii și un coeficient de risc $K_m = 0.27$.

În forajele executate, apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4.00-5.00m de la cota naturală a terenului, fiind cantonată în complexul de argile prafoase.

Nivelul hidrostatic poate varia în funcție de regimul precipitațiilor iar apa nu are un

character agresiv.

Zona cercetata si lucrarile proiectate nu sunt supuse pericolului inundatiilor.

Sistematizarea vertical corespunzatoare zonei va asigura colectarea si scurgerea apelor din precipitatii.

Se vor practica sapaturi pentru fundatii de extindere redusa, urmate imediat de punerea in opera a betoanelor si realizarea umpluturilor.

Se interzice lasarea sapaturilor deschise timp indelungat pentru a nu deteriora indicia geotehnici cu efecte negative asupra stabilitatii.

Se interzice realizarea de excavatii sau incarcari necontrolate asupra zonei fara prezenta specialistilor in domeniu.

Clima

Municipiul Botosani se caracterizează printr-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:

- construcțiile se situează în clasa IV de importanță
- categoria de importanță D- redusă
- amplasamentul în zona seismică de calcul C
- acceleratia terenului $a_g = 0.20g$
- perioada de colț $T_c = 0.7s$
- gradul seismic echivalent VII

Riscuri naturale

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

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat are acces direct (carosabil și pietonal) atât la DN 29B (Strada Calea Națională), cât și la strada Irisului, ambele având suprafață carosabilă asfaltată și fac parte din rețeaua de străzi a municipiului Botoșani.

Se propune realizarea unei alei de incintă cu acces din Calea Națională și ieșire în strada Irisului. Atât accesul, cât și ieșirea vor avea o lățime de min. 4,0 m.

În interiorul parcelei se vor realiza locuri de parcare destinate spațiilor comerciale și vizitatorilor.

Se vor asigura trotuare și accese pietonale la spațiul comercial.

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.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul se află în proprietatea privată a domnilor MANOLE IOSIF-MIREL și MANOLE VALENTIN, inițiatori ai acestui proiect.

Terenul a fost dobândit prin C.V.C. autentificat cu nr. 355/2010 și act de partaj voluntar autentificat cu nr. 5058/2017. Suprafața terenului este de 861,00 mp (906,31 mp din măsurători).

Pe amplasament se află o construcție temporară - un chioșc metalic în suprafață de 25 mp amplasat pe o platformă de betonată, POT = 2,90%, CUT = 0,029.

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. ECHIPARE 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 menajeră și canalizare pluvială

Zona studiată dispune de rețea publică de canalizare menajeră și pluvială.

c. Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie.

d. Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată dispune de rețea publică de gaze naturale.

e. Rețea publică de telefonie

Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie atât fixă cât și acoperire mobilă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

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 (DN 29B Botoșani - Dorohoi), 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.

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

- Apa: apreciem că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

- Sol: în prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

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 deșeuri, persoane fizice sau juridice de a ține evidența gestiunii deșeurilor.

În perioada lucrărilor de construcție, majoritatea deșeurilor de construcție vor fi deșeuri 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 nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor și a legislației speciale și subsecvente aplicabile pentru categorii de deșeuri 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 deșeuri inerte sau de deșeuri 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 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

Amplasamentul studiat se compune din două terenuri:

- unul proprietate privată a domnilor MANOLE IOSIF-MIREL și MANOLE VALENTIN în suprafață de 861 mp.
- unul proprietate privată a UAT Botoșani în suprafață de 544 mp din care urmează a se concesiona suprafață de 270 mp.

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 dezbatere publică.

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.

Pentru realizarea obiectivului propus investitorii, MANOLE IOSIF-MIREL și MANOLE VALENTIN, au solicitat și obținut Certificatul de Urbanism nr. 10 din 05.01.2022 eliberat de Primăria Municipiului Botoșani prin care se solicită 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.

Pentru finalizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi parcurse procedurile de informare a populației conform Ordinului M.D.R.T. 2701/2010.

Până în acest moment nu au fost obiecții sau neînțelegeri cu vecinii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Suprafața terenului studiat în urma realizării ridicării topografice și a întabulării cadastrale a terenului este de 861,00 mp la care se va mai adăuga și o suprafață de 270 mp ce va fi concesionată de la Consiliul Local al Municipiului Botoșani.

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

- funcțiunea parcelelor;
- determinarea regulilor de construibilitate 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;
- Studiu geotehnic - cuprinde planuri cu amplasamentul forajelor, fișele cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare - conform anexă la prezenta documentație.

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.

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat prin CF/NC nr. 500639 - categoria de folosință - altele.

Conform P.U.G. al municipiului Botoșani zona aparține UTR 56 CCr – „căi de comunicație rutiere și construcții aferente pe domeniul public sau privat al UAT Botoșani”.

- Funcțiunea dominantă: **I1** – zonă exclusiv unități industriale, de depozitare și transport.
- Funcțiuni complementare admise: IS, LMu1, Llu1, I2, Pp, GC+TE, CCr.
- Funcțiuni interzise: LMre, LMrf, A, CCf, S.
- Funcțiunea propusă: **IS** – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general

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. 10 din 05.01.2022 și R.L.U. aferent P.U.G. Botoșani;

b. Asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă respectând indicii 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. 56 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 5% de spații verzi și plantate, reprezentată de plantații decorative (arbori, flori, gazon).

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe amplasament se poate realiza atât din Calea Națională, cât și din strada strada Irisului.

Având în vedere traficul ce se înregistrează pe Calea Națională se propune ca circulația auto pe amplasament să fie cu sens unic, cu acces din Calea Națională și ieșire spre strada Irisului. Propunerea va trebui să fie aprobată în Comisia de circulație a U.A.T. Botoșani și de către D.R.D.P. Iași.

Accesul pietonal se va realiza din Calea Națională.

Pe amplasament se propune realizarea unui număr de 25 locuri de parcare.

Conform H.G.R. nr. 525 / 1996 - Anexa nr. 5 pct 5.3 Construcții comerciale se prevede un loc de parcare la fiecare 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp. Având în vedere faptul că suprafața desfășurată (fără subsol, acesta fiind considerat spațiu tehnic) este de 1260 mp, rezultă un necesar de 25 locuri de parcare.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997, aprobată cu Legea nr. 82/1997, Ordonanța pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața studiată prin actuala documentație este de 1131,00 mp, din care 861 mp teren deținut cu acte și 270 mp teren ce se propune a se concesiona de la U.A.T. Botoșani.

Se prevede realizarea unui spațiu comercial cu regim de înălțime S+P+2E (subsol+parter+2etaje), împrejmuire și utilități.

Extinderea pe orizontală a construcțiilor propuse va ține cont de următoarele restricții:

- retragerile față de limitele laterale se vor realiza cu respectarea următoarelor distanțe:
 - 0,60 m față de limita proprietății dinspre stația electrică
 - 2,00 m față de limita proprietății dinspre rondul de tramvaie
- amplasare pe aliniament față de limita proprietății dinspre Calea Națională

Extinderea pe verticală va ajunge la un regim de S+P+2E (3N - patru niveluri supraterane)
- maxim 13,50 m.

Structura va fi din cadre de beton cu zidarie neportantă de cărămidă.

Închiderea la partea superioară va fi de tip terasă sau șarpantă.

Finisajele exterioare vor fi exprima specificul și caracterul construcției.

Redăm în continuare bilanțul teritorial privind destinația terenurilor, precum și indicii de densitate obținuți:

Terenul are suprafața de 861 mp, conform actelor de proprietate anexate (C.V.C. autentificat cu nr. 355/2010 și act de partaj voluntar autentificat cu nr. 5058/2017). Deși suprafața de teren este semnificativă, datorită formei geometrice aceasta nu poate fi valorificată. În consecința se propune concesionarea unei suprafațe de 270 mp din domeniul privat al U.A.T. Botoșani, astfel încât noul amplasament va avea suprafața de 1131 mp.

Bilanțul teritorial existent

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Construcții existente	25,00	2,21%
Alei, trotuare, platforme betonate	50,00	4,42%
Teren liber	1056,00	93,37%
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	1131,00	100%
din care: TEREN PROPRIETATE BENEFICIARI	861,00	76,12
TEREN PROPUS A FI CONCESIONAT	270,00	23,88

Bilanțul teritorial propus

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Construcții propuse	420,00	37,14%
Alei, trotuare, circulații, locuri de parcare	663,00	58,61%
Spații verzi	48,00	4,25%
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	1131,00	100%
din care: TEREN PROPRIETATE BENEFICIARI	861,00	76,12
TEREN PROPUS A FI CONCESIONAT	270,00	23,88

POT maxim = 37,14%

CUT maxim = 1,12 fără subsol sau CUT maxim = 1,49 cu subsol

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile necesare echipării zonei respective vor fi în funcție de posibilitățile materiale ale proprietarilor, cât și ale administrației publice locale.

Alimentarea cu apă – se va efectua prin racord la rețeaua existentă pe Calea Națională.

Canalizarea – se va efectua prin racord la rețeaua existentă pe Calea Națională.

Alimentarea cu energie electrică – se va realiza prin bransament la rețeaua de joasă tensiune cu care în prezent este utilată zona.

Alimentarea cu caldură – se face în sistem individual, beneficiarul urmând să aleagă modul cel mai convenabil – centrală cu gaze naturale / centrală murală electrică.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deșeurile rezultate din urma activității în locuința particulară vor fi deșeuri menajere-amestec: hârtie, sticlă, plastic, care se vor colecta selectiv în saci menajeri / pubele, etc.

Gestionarea deșeurilor în incinta proprietății se va realiza în mod corespunzător, proprietarul având obligația de a colecta selectiv deșeurile rezultate.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Proprietariul va respecta condițiile de mediu impuse de A.P.M. Botoșani de menținere a calității mediului.

Bazinul pentru colectarea apelor uzate se va vidanța ori de câte ori este necesar. La descarcare în stația de epurare apele uzate se vor încadra în prevederile Normativului NTPA-002- aprobat prin H.G. nr. 188/2002 cu modificări ulterioare.

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

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

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

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

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

- Convenția cadru a Națiunilor Unite asupra schimbărilor climatice (Legea nr. 24/1994);
- Convenția asupra poluării atmosferice transfrontiere pe distanțe lungi (Legea nr. 8/1991);
- Convenția privind conservarea vieții sălbatice și a habitaturilor naturale din Europa (Legea nr. 13/1993);
- Convenția privind diversitatea biologică (Legea nr. 58/1994);
- Convenția privind protecția și utilizarea cursurilor de apă transfrontiere și a lacurilor internaționale (Legea nr. 30/1995).

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

Impactul potențial asupra mediului

Prin implementarea proiectului (construcție de locuit), obiectivul poate produce:

- impact negativ neglijabil asupra aerului
- impact negativ neglijabil asupra apei
- impact negativ mediu spre neglijabil asupra solului
- impact negativ mediu spre neglijabil asupra domeniului ecologic
- impact negativ neglijabil prin zgomot
- impact negativ neglijabil până la impact pozitiv mediu asupra domeniului social-uman
- impact pozitiv neglijabil asupra domeniului economic.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul cedării unor suprafețe de teren din partea beneficiarului, dimpotrivă se propune concesionarea suprafeței de 270 mp de teren aflat în proprietate privată a U.A.T. Botoșani.

Toate utilitățile necesare acestei investiții (racord apa, racord electric, canalizare, realizare căi de acces pietonale și auto) vor fi suportate de către beneficiar pe cheltuială proprie.

4. COCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul urbanistic P.U.Z. completează prevederile P.U.G. Municipiul Botoșani pentru zona studiată.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate.

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafeței de 1131 mp;
- s-a propus concesionarea unei suprafețe de 270 mp de teren, necesară pentru realizarea investiției;
- lucrări de amenajare a terenului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- măsuri de protecție a mediului;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit,
arhitect urbanist HEN JUSTIN CONSTANTIN



VOLUMUL II : REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General (P.U.G.) al localității, ce vor trata teme precum integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, circulația internă, parcelarea, infrastructura tehnico-edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protecție sanitară, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate), etc.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole se va face cu aplicarea Procedurii de urbanizare reglementate în continuare.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

R.L.U. aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentații.

P.U.Z. nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale P.U.Z.-ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiție. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile avute la dispoziție.

P.U.Z. stabilește obiectivele, acțiunile, proprietățile, reglementările de urbanism – permisiuni / restricții - necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

La baza elaborării R.L.U. al P.U.Z. stau următoarele acte normative și legislative:

- 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. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridicală a terenurilor;

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, (indicativ GM - 007 - 2000);
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. - 010 - 2000);
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, actualizat;
- Ordinul nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației.

R.L.U. aferent « PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, ÎMPREJMUIRE TEREN SI CONCESIUNE TEREN S = 270 mp », se aplică pe teritoriul delimitat ca zonă studiată în planul de Reglementări urbanistice (planșa 3), ce face parte integrantă din prezentul regulament.

Amplasamentul studiat (CAD. 50063), proprietate privată a a domnilor MANOLE IOSIF-MIREL și MANOLE VALENTIN, are suprafața totală de 861 mp, la care se adaugă 270 mp de teren proprietate privată a Consiliului Local al Municipiului Botoșani, teren ce se propune a fi concesionat de către inițiatori.

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale.
- (2) Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri.
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări.
- (4) Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie.
- (5) Showroom-uri în construcții special amenajate.
- (6) Alimentație publică.
- (7) Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției.
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.
- (9) Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto.
- (10) Spații plantate.
- (11) Parcaje la sol, supraterane și subterane.

UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuințe de orice fel.
- (2) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice.
- (3) Comercializarea și întreținerea utilajelor agricole.
- (4) Depozitare de utilaje agricole.
- (5) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

(6) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 *privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.*

(7) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTUCȚIILOR

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

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu se află în zona de protecție a nici unui obiectiv patrimoniu natural sau construit.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate lucrările de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, Legii nr. 50/1991 și a Legii 350/2002.

Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea clădirilor și a împrejmuirii se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

Asigurarea echipării edilitare

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

Toate edificiile vor fi racordate la utilitățile existente în zonă.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor se va face retras față de aliniament, cu respectarea distanțelor și alinierilor propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.

Extinderea pe orizontală a construcțiilor propuse va ține cont de următoarele restricții:

- retragerile față de limitele laterale se vor realiza cu respectarea următoarelor distanțe:
 - 0,60 m față de limita proprietății dinspre stația electrică
 - 2,00 m față de limita proprietății dinspre rondul de tramvaie
- amplasare pe aliniament față de limita proprietății dinspre Calea Națională

Accese carosabile și pietonale

Pentru funcțiunea de locuire este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

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.

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 și gaze.

Realizarea de rețelele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar;

Lucrările de racordare și branșare 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 branșament și contorizare vor fi integrate în clădire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.)

Înălțimea construcțiilor

Extinderea pe verticală va ajunge la un regim de S+P+2E (3N - patru niveluri supraterane) - maxim 13,50 m.

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va

depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale.

Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.

Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

Parcaje

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

Se recomandă realizarea parcajelor la nivelul solului din dale înierbate.

Va fi respectat Ordinul 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Spații verzi și plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.

Împrejmuiri

Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m, cu un soclu opac

de max. 60 cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).

Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semitransparente.

Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

POT maxim = 37,14% fără a se depăși o suprafață construită la sol (S_c) a corpurilor de clădire de 420 mp.

CUT maxim = 1,12 fără subsol sau **CUT maxim = 1,49** cu subsol

Întocmit,
arhitect-urbanist HEN JUSTIN CONSTANTIN

