

Volumul I

Documentație tehnică pentru obținerea
PLAN URBANISTIC ZONAL
și **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** aferent

P.U.Z.

**“ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+10E CU SPAȚII
COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE,
AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI ,
ORGANIZARE DE ȘANTIER (propus 2S+P+8E+9E retras) ”**



Investitor: S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. Botoșani
Amplasament: Botoșani, Str. Calea Națională nr. 78
Cf. nr: 63247, CAD nr: 63247

Proiectant general: SC NEO STYLE SRL BOTOȘANI
Str. Unirii, nr. 11, sc. A, parter, ap. 1

Data elaborării: noiembrie 2021

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+10E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI , ORGANIZARE DE SANTIER (propus 2S+P+8E+9E retras) STR. CALEA NAȚIONALĂ NR.78, BOTOȘANI	Nr. Pr. 389 / 2021
	INVESTITOR: S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. BOTOȘANI, Str. Pușkin nr. 23	faza : PUZ

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

PROIECTANT GENERAL: S.C. NEO STYLE S.R.L. Botoșani

ȘEF PROIECT :

Arh. Mircea Curteanu

PROIECTANT ARHITECTURĂ URBANISM: S.C. AGORA S.R.L. Botoșani

Proiectant arhitectură și urbanism:

C.Arh. Rodica Munteanu Iacob

Coordonator urbanism:

Arh. Dan Octavian Botez– C D E

Instalații:

Ing. Constantin Șocarici

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+10E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI , ORGANIZARE DE SANTIER (propus 2S+P+8E+9E retras) STR. CALEA NAȚIONALĂ NR.78, BOTOȘANI	Nr. Pr. 389 / 2021
	INVESTITOR: S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. BOTOȘANI, Str. Pușkin nr. 23	faza : PUZ

STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI

VOLUMUL I – PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUZ

Proiectant general – S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI
Șef proiect: Arh. MIRCEA CURTEANU

Proiectant arhitectură – S.C. AGORA S.R.L. BOTOȘANI
C.Arh. MUNTEANU IACOB RODICA

Coordonator urbanism:
Arh. DAN OCTAVIAN BOTEZ– C D E

VOLUMUL III – STUDII – ANEXE LA DOCUMENTAȚIE:

– RIDICARE TOPOGRAFICĂ

Întocmit – S.C. TOP PROIECT S.R.L. – BOTOȘANI
Ing. ALEXANDRU MALEȘ
Proces verbal de recepție cu viza OCPI – NR. 1505 /2021

– STUDIU GEOTEHNIC

Elaborat – S.C. GEOFORAJ S.R.L. – BOTOȘANI
Director – Geolog VASILE JURAVLE
Referat verificare la cerință Af. Nr. 632 din octombrie 2019
Verificator – Dr. Ing. Constantin Zaharia I.

– STUDIU DE CIRCULAȚIE

Întocmit – ing. IUSTIN URSĂCHI

– STUDIU DE ÎNSORIRE

Întocmit – S.C. AGORA S.R.L. – BOTOȘANI
Arh. MIRCEA CURTEANU

– EXPERTIZĂ TEHNICĂ – A1, Af și Proiect Sprijinire.

Întocmit – S.C. PROCONRIM S.R.L. – IAȘI
Prof. dr. ing. DOREL PLĂȚICĂ

VOLUMUL IV – ACTE DE PROPRIETATE, AVIZE și ACORDURI

S..C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+10E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI , ORGANIZARE DE SANTIER (propus 2S+P+8E+9E retras) STR. CALEA NAȚIONALĂ NR.78, BOTOȘANI	Nr. Pr. 389 / 2021
	INVESTITOR: S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. BOTOȘANI, Str. Pușkin nr. 23	faza : PUZ

03 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE :

1. – FOAIE DE PREZENTARE
2. – BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE
3. – MEMORIU GENERAL
4. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. – MEMORIU STUDIU DE ÎNSORIRE
6. – MEMORIU STUDIU CIRCULAȚIE
7. – RIDICARE TOPOGRAFICĂ CU VIZA O.C.P.I.
8. – STUDIU GEOTEHNIC verificat Rf.
9. – EXPERTIZĂ TEHNICĂ – cerința A1 – Clădire existentă
S+P+2E (Așia Shopping City – Calea Națională nr. 78A, Botoșani).
- 10.– EXPERTIZĂ TEHNICĂ – cerința Af – realizarea unei excavații și influența
excavației asupra clădirilor învecinate.
- 11.– PROIECT SPRIJINIRE EXCAVAȚIE – aferent ”CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE 2S+P+8E+9E retras, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ,
AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI ,
ORGANIZARE DE ȘANTIER”.

PIESE DESENATE :

- | | |
|--|--|
| 01. Plan de încadrare în zonă - Amplasament monumente istorice | A01 |
| 02. Plan de situație conform P.U.G. și doc. Urbane existente | A02 |
| 03. Plan situația existentă , disfuncționalitati..... | A03 |
| 04. Plan reglementări urbanistice..... | A04 |
| 05. Reglementari edilitare..... | A05 |
| 06. Plan proprietăți regim juridic..... | A06 |
| 07. Propunere mobilare urbană – studiu volumetric | A07 |
| 08. Studiu de însorire..... | A8.1; A8.2; A8.3; A8.4; A8.5; A8.6; A8.7 |
| 09. Studiu de circulație | s.c.01; s.c.02; s.c.03; s.c.04; s.c.05; s.c.06; s.c.07; s.c.08 |

Întocmit, C.Arh. Rodica Munteanu Iacob

S.C. NEO STYLE S.R.L. BOTOȘANI	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+10E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI , ORGANIZARE DE SANTIER (propus 2S+P+8E+9E retras) STR. CALEA NAȚIONALĂ NR.78, BOTOȘANI	Nr. Pr. 389 / 2021
	INVESTITOR: S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. BOTOȘANI, Str. Pușkin nr. 23	faza : PUZ

04 MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea proiectului:

*Prin cererea de C.U. s-a solicitat un regim de înălțime D+P+6E (7E retras)
dar motivat de concluziile studiului geotehnic s-a întocmit documentația*

**P.U.Z - "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+6E(7E) CU
SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE
DE ȘANTIER "**

Cu AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 22 / 04.11.2021 și Aviz CTATU nr. 140 / 18.10.2021

Investitor:

S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. – Str. Pușkin nr. 23, BOTOȘANI

Amplasament:

- Botoșani Str. Calea Națională nr. 78

Imobil - C.F./ CAD nr: 63247

Proiectant general:

S.C. NEO STYLE S.R.L.

Botoșani, str. Unirii, nr.11A, ap.1

C.I.F. 6868873

Proiectant de arhitectura:

S.C. AGORA S.R.L.

Botoșani, str. Unirii, nr.11A, ap.1

C.I.F. 4854391

Număr proiect: **389 / 2021**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (plan urbanistic zonal + regulament local)**

1.2 Obiectul lucrării

Scopul prezentei documentații este acela de a stabili condițiile de construire din punct de vedere urbanistic, pentru terenul situat în municipiul Botoșani, Str. Calea Națională nr. 78, parcela – CAD și CF nr. 63247, în vederea realizării obiectivului ” CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+8E+9E retras, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RĂCORD UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”.

Imobilul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Botoșani, U.T.R. nr.14 (zona centrală) situat în partea centrală a orașului, în incinta zonei cuprinsă între Str. Nicolae Iorga (în Nord-Vest); Calea Națională – zona bazar (în Nord-Est); Str. Nicolae Grigorescu (în Sud-Est) și B-dul. Mihai Eminescu (în Sud-Vest).

Conform prevederilor Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **U.T.R. nr. 14, zona centrală**.

Funcțiunea dominantă în UTR 14 este Llu1 (locuințe și funcțiuni complementare) subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu înălțimea peste 10m, echipate și deservite corespunzător etapei actuale de dezvoltare.

Pentru parcela de referință se propune modificarea zonei funcționale existentă în PUG din **IS** în **LI** - subzonă exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare, de tip urban cu mai mult de trei niveluri, astfel încât întreaga parcelă să fie în subzona Llu2 (locuințe și funcțiuni complementare).

Pe zona constituită de parcelă, se propune realizarea unei scari de bloc cu funcțiunea de LOCUIRE, cu o capacitate de **85** apartamente și spații comerciale la parter.

Ținând cont că terenul este situat într-un cvartal de locuințe colective, locuințe individuale și funcțiuni complementare, construcții cu regim de înălțime variat de la P, P+M (1), P+2+M pâna la preponderent zonei centrale - centrul principal P+6, P+8, corelat cu prevederile din P.U.G.B. și R.L.U.B., (corespunzător categoriilor de funcțiuni propuse, similar cu art. 7.4.22), se propune ca parcela studiată să fie tratată în concordanță cu concepția urbanistică de ansamblu și cu permisiunile zonei în ceea ce privește parcela de colț, regimul de înălțime și procentul de ocupare al terenului.

Prin prezentul studiu se stabilesc condițiile pentru:

- ❖ Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- ❖ Reglementarea funcțiunii terenului;
- ❖ Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- ❖ Modul de ocupare a terenului și condițiile de aliniere a construcțiilor;
- ❖ Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- ❖ Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Lucrarea are la bază **Certificatul de Urbanism 198** din data de 22.03.2021, emis de Primăria Municipiului Botoșani, prelungit până la 22.03.2023.

Caracteristica zonei impune o aliniere conform situației stradale existentă.

1.3 Surse documentare

În vederea întocmirii Planului urbanistic de zona s-a studiat "Planul Urbanistic General al "Municipiului Botoșani" și, Regulamentul General de Urbanism aferent acestuia, HGR nr.525/1996, prevederile Codului Civil, Certificatul de Urbanism eliberat de către Primaria Municipiului Botoșani cu nr. 198 /22.03.2021 prelungit, precum și studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:

- Suport Topografic ,
- Studiul Geotehnic,
- Studiul de Circulație.
- Studiu de Însorire.
- Expertize Tehnice.

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic de Zonă au fost efectuate consultări cu organismele teritorial interesate și s-a emis - Avizul Etapa de Oportunitate nr. 140 din 18.10.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 22 din 04.11.2021.

Pentru zona studiată prin PUZ nu există la momentul actual alte proiecte de investiții elaborate sau în curs de elaborare.

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

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 481 din 13 iulie 2009;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;
- Normativul P118/1999, art.2.2.2, tabelul 2.2.2.
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, indicativ P 132-93, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 10/N din 6 aprilie 1993;
- Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;
- STAS 10144/1-91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare;

- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare;
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare.
- Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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.

Imobilul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în zona centrală a Municipiului Botoșani, conform planșei de încadrare în localitate, în proximitatea unei artere importante a orașului – Calea Națională.

La momentul actual, terenul studiat CAD/ CF 63247, în suprafață de 2.080,00mp are destinație curți construcții, cu funcțiunea **ISc**- zonă de spații comerciale (COMPLEX COMERCIAL), așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară.

- Imobilul CAD/ CF 63247, este construit pe o suprafață de 1.170,00mp cu trei corpuri de clădiri:

- 63247-C1 COMPLEX COMERCIAL P – Sc = 1.006,00mp *construit în 2015* .

- 63247-C2 CHIOȘC P – Sc = 44,00mp *construit în 2019*.

- 63247-C3 CHIOȘC P – Sc = 120,00mp *construit în 2019*.

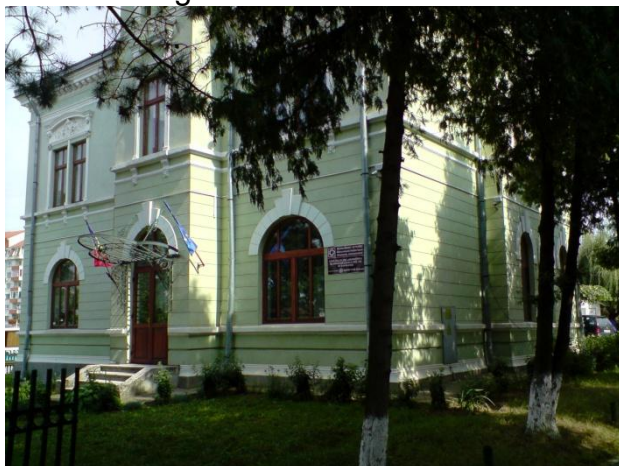
Total suprafață construită - Scd = 1.170,00mp.

După aprobarea P.U.Z. acestea se vor desființa.

Pe raza de acțiune a amplasamentului în zona de protecție se găsește monumentul istoric izolat – CASA CIULEI, azi Laboratorul de Medicină Legală – cod BT-II-m-B-01893.

Date istorice monument

Conform Listă Monumente Istorice 2015 - BT, poziția 302, pagina 372, cod BT-II-m-B-01893 adresa Str. Nicolae Iorga nr. 3, imobilul este datat secol XIX, azi Laboratorul de Medicină Legală.



Imagine din Str. Nicolae Iorga



Imagine din incinta Autogara Prisco

Situată pe Strada Nicolae Iorga” nr. 3, construcția are o arhitectură de factură clasicizantă. Nu se cunosc date referitoare la anul edificării.

Clădirea se află în patrimoniul primăriei Municipiului Botoșani.

Date istorice amplasament studiat

Pe amplasamentul studiat a fost proiectat în 1995 în cadrul Secției de Arhitectură a Consiliului Județean Botoșani (în vederea întregirii din punct de vedere urbanistic a zonei construite din cadrul giratoriului creat la intersecția străzii Nicolae Iorga cu Calea Națională) un bloc de locuințe colective format din două scări de bloc, cu regim de înălțime S+P+8E cu scopul de a întregi imaginea de ansamblu a inelului Pod de Piatră.

Execuția lucrărilor a fost începută în 1995-1996 cu prima scară din vecinătatea bazarului, din care s-a realizat subsolul și parterul parțial.

Din lipsa fondurilor lucrările au fost sistate.



Imaginea blocului în construcție văzută din Calea Națională dinspre zona centrală – spre ieșirea Iași.

Ulterior terenul a fost dobândit de S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. prin:

- C.V.C. nr. 1686 / 2010,
- C.V.C. nr. 281 / 2011,
- act de alipire nr. 2189 / 2014,
- act de lotizare nr. 1273 / 2014,
- act de lotizare nr. 1274 / 2014.

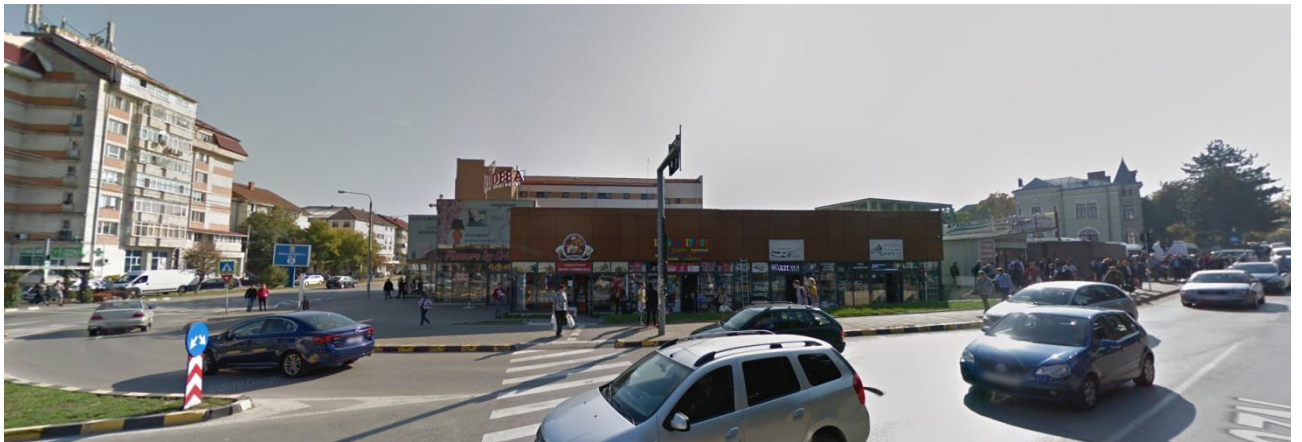
În anul 2014 pe terenul studiat s-a autorizat prin A.C. nr. 324 din 25.09.2014 – executarea lucrărilor de construire pentru ”COMPLEX COMERCIAL” parter înalt, cu o suprafață construită de 1.006,00mp.

În 2019 pe teren au mai fost autorizate două chioșcuri cu o suprafață însumată de 164,00mp.

După aprobarea P.U.Z. acestea se vor desființa.



Imaginea obiectivului existent văzută din Str. Nicolae Iorga spre Calea Națională.



Imaginea obiectivului existent văzută din Str. Nicolae Iorga colț cu Calea Națională.



Imaginea obiectivului existent văzută din Str. Nicolae Iorga.



Imaginea obiectivului existent văzută din Calea Națională.



Imaginea obiectivului existent văzută din Calea Națională spre zona centrală.

DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE

Imaginile prezentate reliefează disfuncțiile generate de imobilul propriuzis cât și de o parte din construcțiile imediat învecinate în raport cu construcțiile de blocuri de locuințe colective P+6, P+7(8E) cu spații comerciale la parter din zonă care compun o concepție urbanistică unitară, încheată, proprie zonei centrale.

Concepția urbanistică proiectată în anii 1988-89 pe parcelă a fost pentru construirea unor blocuri S+P+8E care au fost parțial edificate la nivel de S+P pe o singură scară.

Erau gândite să întregescă inelul din zona Pod de Piatră.

La momentul actual clădirile și activitatea existentă pe zona analizată reprezintă un impact negativ din punct de vedere al utilizării terenului, a regulilor privind configurarea, volumetria și expresia arhitecturală asupra zonei centrale a orașului și în special asupra folosințelor, bunurilor materiale, peisajului și mediului vizual și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.

- *Amplasamentul imobil CAD 63247 se situează în zona cu funcționalitatea dominantă Llu1 (subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu înălțimea peste 10m).*
- *Funcțiunea existentă pe parcelă ISc. Se propune modificarea zonei funcționale existente corespunzător noilor funcțiuni propuse din ISc în Llu2.*
- *Clădirile aflate pe amplasament sunt improprii zonei centrale.*

- *Construcțiile de pe parcelele învecinate sunt (centrul comercial, o structură pe cadre abandonată de mulți ani, magazine, depozite, bazar, autogară, etc.) amplasate dezordonat și impropriu zonei centrale.*

Imobilul existent (clădiri și teren) compus din Centru Comercial și două chioșcuri aparține la momentul actual societății S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. din Botoșani, Str. A.S. Pușkin nr. 23.

Proprietarul actual SC "TADAS CONSTRUCT" SRL, a dobândit imobilul prin:

- C.V.C. nr. 1686 / 2010,
- C.V.C. nr. 281 / 2011,
- act de alipire nr. 2189 / 2014,
- act de lotizare nr. 1273 / 2014,
- act de lotizare nr. 1274 / 2014

- În Certificatul de Urbanism și Extrasul de C.F. se notează interdicție de construire și demolare GARANTI BANK S.A.
- În acest sens beneficiarul a obținut de la GARANTI BANK S.A. acordul cu nr. 510005 din 13.12.2021 prin care banca își dă acceptul în vederea elaborării P.U.Z. pentru construirea de locuințe colective 2S+P+8E (9E retras) cu spații comerciale la parter, amenajare parcare, amenajări exterioare, racordare utilități, organizare șantier.

Destinația imobilului din PUG-ul Municipiului Botoșani „teren intravilan – curți construcții” situat în – UTR 14 – zona centrală, – funcțiunea dominantă fiind Llu1.

Pe parcela studiată, funcțiunea dominantă Llu1 a fost schimbată în ISc - zonă de servicii de interes general (comerț) – prin proiectul nr. 1819 din 2014, faza P.U.D. întocmit de S.C. Proiect Botoșani S.R.L. aprobat cu H.C.L. nr. 121 din 30 aprilie 2014.

Construcțiile existente pe amplasament au regim de înălțime P, P înalt, în suprafață construită totală de 1.170,00 mp, dispun de rețele de electricitate, apă și canalizare.

Corpul C1, C2 și corpul C3 vor fi desființate, după elaborare P.U.Z. + R.L.U. și aprobare în Consiliul Local al Municipiului Botoșani în baza unei documentatii de DTAD.

Zona studiată este cuprinsă între Str. Nicolae Iorga (în Nord-Vest); Calea Națională (în Nord-Est); B-dul. Mihai Eminescu (în Sud-Vest) și Str. Nicolae Grigorescu (în Sud-Est) este ocupată preponderent de locuințe colective cu un regim de înălțime de P+4. Cu o preponderență mai mică sunt locuințe particulare P, P+1, P+2 și construcții de învățământ P+2 (Liceul A.T. Laurian).

Pentru amplasamentul studiat se impune un regim special datorită faptului că imobilul este situat în zona de protecție a unui monument istoric izolat:

a) – Casa Ciulei – azi Laboratorul de Medicină Legală, aparținând Primăriei Mun. Botoșani – cod BT-II-m-B-01893; este situată pe partea stângă a Str. Nicolae Iorga la nr. 3, în sensul de parcurgere Calea Națională spre B-dul. M. Eminescu, respectiv pe latura de sud-vest a terenului studiat. Între imobilul studiat și clădirea monument se interpune o proprietate pe care se află Autogara Priscom și un teren aflat în patrimoniul primăriei Mun. Botoșani.

Distante: - clădirea monument istoric se află la o distanță de 31,42m de la limita proprietății studiate.

2.2 Încadrare în localitate

Imobilul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în ZONA CENTRALĂ – CENTRUL PRINCIPAL al Municipiului Botoșani, zona A de impozitare.

Terenul este cu o pantă ușoară de la vest la est, teren intravilan, construit.

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

Construcțiile care există pe amplasament sunt improprii parcelei de colț studiată, prin regimul mic de înălțime utilizat în zona respectivă, aspect ce reprezintă un impact negativ din punct de vedere urbanistic, folosințelor, bunurilor materiale, peisajului și mediului vizual și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.

Funcțiunea propusă prin P.U.Z., de construire bloc de locuințe colective cu spații de comerț la parter, va rezolva prin volumetria propusă, din punct de vedere urbanistic acest aspect neplăcut și inpropriu unei parcele de colț.

Vecinătăți, limite

Amplasamentul face parte dintr-un cvartal de locuințe delimitat astfel:

- o Nord-Vest – domeniul public - str. Nicolae Iorga - C.F. 53733 și peste drum locuințe particulare P.
- o Sud-Vest – teren neântabulat și neconstruit aflat în domeniul privat al primăriei Municipiul Botoșani. În planul doi Autogara Priscom.
- o Sud-Est – proprietate privată - Centrul Comercial "ASIA SCHOPING" – S+P+2E, C.F. 63117. Clădirea este edificată parțial pe limita de proprietate. În planul doi zona Bazar.
- o Nord-Est – domeniul public – Calea Națională - C.F. 53767 și peste drum, blocuri de locuințe colective S+P+8E cu spații comerciale la parter.

Terenul studiat este delimitat astfel de vecinătăți:

- spre Nord-Vest – domeniul public Mun. Botoșani - str. Nicolae Iorga.
- spre Sud-Vest – domeniul privat al primăriei Municipiul Botoșani.
- spre Sud-Est – proprietate privată - Centrul Comercial "ASIA SCHOPING" S+P+2.
- spre Nord-Est – domeniul public al Mun. Botoșani – Calea Națională.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică.

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

Municipiul Botosani este cuprins între Siret și Prut, în extremitatea de nord-est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași. Orașul Botosani 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 Podisul Sucevei – sectorul seii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulita), 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.

- Caracterizarea reliefului

Din punct de vedere al reliefului, municipiul Botosani prezinta un aspect larg valurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lasand impresia ca provin dintr-o suprafata unica taiata in rauri.

Județului Botoșani prezinta o succesiune de culmi orientate NV-SE, despărțite de văi largi consecvente, care se diferențiază prin energii de relief variabile: peste 200m în vest de-a lungul Siretului, unde și altitudinile sunt mai mari depășind 400m în NV și 500m în SV, 100-150m în cea mai mare parte a județului, cu excepția părții centrale Cozancea, cu o energie mai accentuată (150-175m), și a unei zone cuprinsă între Dorohoi, Botoșani și Cristești, cu energie de relief sub 100m, evidențiind astfel aspectele cele mai apropiate de câmpie.

Orientarea și înclinarea generală a reliefului de la NV spre SE reflectă o altă caracteristică și anume structura monoclinală: dealurile sunt de obicei asimetrice, cu versanți mai abrupti spre N și NV (relief de cueste) și cu coline domoale spre S și SE. Acest relief de cueste evidențiază povârnișuri în panta abruptă către nord (respectiv NV), de exemplu:Coasta Ibăneștilor povârniță spre valea Prutului de la hotarul de nord al țării, Coasta Jijiei dintre Corlăteni și Dângeni, Coasta Sitnei la sud de Sulița-Hlipiceni. Reversul cuestei este alcătuit din planuri prelungi în panta lină spre S,SE: cuestele sunt bine înșorite, ca și podurile largi ale culmilor care conferă terenurilor însușiri favorabile pentru cultura plantelor.

Văile care brăzdează Câmpia Jijiei Superioare, pe direcția generală NV-SE, sunt puternic adâncite (60-100m), prezentând șesuri aluviale și 3-4 nivele de terase.

O altă caracteristică a reliefului este imprimată de cuvertura formațiunilor loessoide care acoperă culmile dealurilor joase din bazinul Jijiei și al Bașeului până la Prut, prezentând deosebiri față de cele din sudul țării. Aceasta cuvertură a fost definită ca fiind alcătuită din luturi loessoide dezvoltate prin procese diagenetice.

În general acestor formațiuni li se atribuie o origine eluvială, fiind mai subțiri decât cele aluvio - coluviale de 10-12m grosime. Formațiunile loessoide lipsesc pe dealurile mai înalte din lungul Siretului, apărând întâmplător în Șaua Bucecii.

Câmpia Moldovei ocupă cea mai mare parte a teritoriului județului Botoșani, este o zonă joasă cu altitudinea medie de 200-220m, iar denumirea de câmpie este legată atât de înălțimea redusă cât și de specificul predominant agricol.

Din punct de vedere litologic, câmpia se caracterizează prin prezența argilelor cu intercalații de nisipuri sarmațiene.

Caracteristic este relieful cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii netede ca niște platouri și cu energie de relief redusă (60-70m), ceea ce imprimă de altfel acest aspect de câmpie. Altitudinea scăzută în raport cu unitățile de relief limitrofe care o domină cu 100-300m, fac din Câmpia Moldovei o unitate depresionară denumită adesea Depresiunea Jijia-Bahlui; dar densitatea fragmentării (0,7-1,1km) se apropie de valorile specifice unei câmpii proriu-zise, în schimb, energia medie de relief menționată anterior (100-150m) depășește valorile de câmpie.

De asemenea, rețeaua hidrografică cu orientare preponderentă consecventă (NNV-SSE), dă naștere unei fragmentări tipic colinare, motiv pentru care Câmpia Moldovei mai este cunoscută și sub numele de Câmpia colinara a Jijiei, având o suprafață de 8000 km, adică $\frac{3}{4}$ din teritoriul județului Botoșani.

Totuși numele de Câmpia Jijiei sau Depresiunea Jijiei este justificat de faptul că mare parte din acest teritoriu este drenat de Jijia și de afluenții săi, iar o treime din suprafață este drenată de Bașeu și de alte râuri mai mici, tributare Prutului.

Subunități de relief principale ale Câmpiei Moldovei din cuprinsul județului Botoșani , pe lângă luncile și văile Prutului, Siretului, Jijiei și Sitnei, sunt:

Depresiunea Botosani-Dorohoi reprezintă partea cea mai joasa a câmpiei, care se desfășoară pe 10-15km lungime, rar depășind 200m altitudine, cu cea mai redusă energie medie de relief (30-40m), prezentând astfel cele mai caracteristici aspecte de câmpie. Sub aspect genetic este o subunitate tectono-erozivă.

Dealurile Copălău-Cozancea-Guranda ocupă cea mai mare întindere din Câmpia Moldovei de la sud de Sulița pe valea Sitnei până la valea Jijiei pe care o depășește în dealul Guranda. Aceasta este o zonă puțin mai înaltă cu altitudinea maximă în dealul Cozancea (265m), cu o energie de relief dublă față de zona precedentă (60-70m), cu interfluvii dezvoltate și versanți cu pante accentuate.

Câmpia Bașeului, la est de Depresiunea Botoșani-Dorohoi și la nord de Dealurile Cozancei, se caracterizează prin altitudini mari (269m în dealul Bodron, în apropiere de Coțușca), deși ca relief prezintă culmi netede care contribuie la aspectul de câmpie.

Câmpia Jijia-Miletin, la sud de Dealurile Cozancei, continuă spre sud în județul Iași cu altitudini sub 200m, dar spre Prut se înalță ușor prezentând un relief mai proeminent cu văi adâncite.

Bine reprezentate în cuprinsul Câmpiei Moldovei sunt și Dealurile Prutului, ale caror înălțimi scad de la vest la est, intrând direct în contact cu Lunca Prutului.

- Clima

Municipiul Botosani se găsește în depresiunea Botoșani – Darabani, la contact cu dealurile vestice, situație care îi imprimă astfel un climat continental excesiv (continentatism 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.

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.

Precipitațiile care cad în zonă sunt direct proporționale cu temperatura aerului, originea maselor de aer, dinamica acestora, fiind influențate și de orografia și localizarea geografică a județului Botoșani.

Astfel că, aceste cauze impun ca 2/3 din cantitatea de precipitații să cadă în intervalul aprilie – august, după care scad în intervalul decembrie-aprilie.

Amplasamentul se caracterizează prin apartenența ei la unitatea tectonică denumită Platforma Ruso-Moldovenească.

Arealul județului Botoșani se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei.

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.

- Condiții geotehnice

Pentru zona analizată, se propune o distribuție funcțională echilibrată, raportată la zonele de locuire existente în vecinătatea zonei studiate, atât ca densitate cât și al regimului de înălțime.

Zona studiată este situată în Strada Calea Nationala , nr.78, Municipiul Botosani - CF. 63247.

Prezenta documentație s-a efectuat la cererea beneficiarului pentru: Construire locuinte colective 2S+P+10 E cu spații comerciale la parter, amenajare

parcare, amenajari exterioare, racord utilitati , organizare de șantier.

Imobilul propus va fi prevazut cu alei carosabile, parcaje, alei pietonale, spatii verzi, loc de joacă, conform destinației și capacității acestora având în vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – General de Urbanism, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat.

Fundarea se va realiza respectându-se condițiile de încastrare în stratul viu și adâncimea de fundare conform normativelor în vigoare, funcție de terenul de fundare și caracteristicile obiectului proiectat.

- Stratificația pusă în evidență

În baza observațiilor și cercetărilor efectuate, pe amplasamentul care face obiectul prezentei documentații, se evidențiază următoarea configurație neuniformă a succesiunii litologice:

Forajul 1

0.00 – 1.60 m = umplutura de pamant, caramida , piatra , balast;

1,60 – 2,50 m = argila prafoasa, galbena , consistenta, ml.2,00 stratul devine consistent vartos ;

2,50 – 4,90 m = argila prafoasa, galbena, vartoasa, ml.4.0 stratul devine vartos la tare cu concrețiuni de CaCO₃;

4,90 – 7,50 m = argila galbena -verzui cu caracter marnos , vartoasa;

7,50 – 15,40 m = argila marnoasa, galbena -verzui, vartoasa cu interc. de nisip.

Apa apare la 5,00m .

Forajul 2

0.00 – 2.00 m = umplutura de pamant, caramida , piatra , balast;

2,00 – 5,30 m = argila prafoasa, galbena, vartoasa, ml.4.20 stratul devine vartos la tare;

5,30 – 7,70 m = argila galbena -verzui cu caracter marnos , vartoasa;

7,70 – 25,20 m = argila marnoasa, galbena -verzui, vartoasa cu interc. de nisip.

Apa apare la 4,90m adâncime.

Lucrările de investigare geotehnică, efectuate pe amplasamentele la care face referire documentația de față, au evidențiat prezența apei subterane la adâncimea de 5,00 m în foraj F1 și la 4,90m în foraj F2 și are caracter fluctuant, din acest motiv, în funcție de adâncimea de fundare adoptată se vor lua măsuri în consecință (hidroizolarea substructurii, epuismențe, etc).

- Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-85 este considerată 100 ÷ 110 cm.

- Zonarea seismică

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- **Zona 7₁** de intensitate seismică pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;

- Zonă cu cantități de precipitații peste 100-150 mm în 24 de ore, cu arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă și a scurgerilor pe torenți;

- **Zonă cu potențial mediu** de producere a alunecărilor de teren și **probabilitate de alunecare intermediară**, majoritatea alunecărilor care apar sunt **alunecări primare**.

În conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2019, municipiul Botoșani se

Încadrează în următorii parametri seismici :

- ❖ accelerația terenului $ag = 0,20g$;
- ❖ perioadă de control $TC = 0,7$ sec.

- **Stabilitatea terenului**

Arealul cercetat nu ridica probleme de stabilitate și se poate amplasa investitia propusă. Se propune evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării prin amenajări adecvate.

Se va acorda o atenție sporită modului de executare a săpăturilor.

- **Categoriile de teren în care se execută lucrările de săpătură**

În conformitate cu prevederile din Indicatorul de norme de deviz referitor la terasamente Ts-1981 , pământurile în care se vor efectua săpături se încadrează astfel:

- umplutura de pământ - săp. manuală în teren ușor, săp. mecanizată în teren categ. II;
- argila prafoasă - săpătură manuală în teren tare, săpătură mecanică în teren categ. II.
- argila - săpătură manuală în teren tare, săp. mecanică în teren categ. III.
- argila marnoasă - săp. manuală în teren foarte tare, săp. mecanică în teren categ. III.

2.4 Circulația

În concordanță cu topografia și configurația terenului de amplasament, este prevăzută **menținerea accesului auto și pietonal** din str. Nicolae Iorga, stradă ce a fost modernizată și redimensionată în conformitate cu reglementările specifice pentru artere carosabile de cat. a III-a, cu profil transversal de aprox. 7,00m (carosabil cu două benzi și trotuare laterale de 3,30m pe partea cu imobilul analizat și 2,30m pe partea opusă).

Accesul carosabil existent, ce leagă proprietatea de Calea Națională cu trecere pe proprietatea C.F. 63117 – Asia Shopping City va fi desființat.

Acest aspect nu împiedică funcționarea normală a imobilului învecinat cu acces auto și pietonal doar din Calea Națională.

Strada Nicolae Iorga leagă amplasamentul atât de Calea Națională (artera magistrală a orașului) cât și de B-dul. Mihai Eminescu.

Aspecte privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Ampriza străzii Nicolae Iorga prezintă următoarele elemente constructive:

- este cu sens dublu de circulație cu acces fie din Calea Națională fie din B-dul. Mihai Eminescu, cu carosabilul asfaltat existent și acostamente pe ambele laturi.

Datorită amplasării în zona centrală a orașului distanțele pietonale față de punctele de interes (Primărie, Consiliu Județean, Piață, Finanțe Publice, Spital, bănci, muzeu, restaurante și terase, parc, etc.) sunt ușor accesibile pietonal (timp de parcurs 5 – 15min.).

Carosabilul are un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice.

Capacități de transport:

Strada Nicolae Iorga este de categoria a III-a, - de colectoare - preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre strazile de categoria II-a (B-dul. M. Eminescu) sau de categorie I-a, magistrale (Calea Națională), având 2 benzi de circulație, câte una pe sens.

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi:

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății.

- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcărilor strict în interiorul parcelelor, atât subteran cât și suprateran.
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu dizabilități, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

Capacități și trasee ale transportului în comun

Amplasamentul studiat, face parte dintr-un ansamblu de blocuri de locuințe colective, clădiri monument, proprietăți private, unități de învățământ.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public urban este facil. La mai puțin de 100m pe artera principală a orașului, respectiv Calea Națională se află stații de Taxi și chiar în fața amplasamentului studiat se află o stație de Maxi Taxi.

Intersecții cu probleme, priorități

— intersecția din zona studiată (giratoriul Pod de Piatră) nu crează probleme de trafic la momentul actual.

2.5 Ocuparea terenurilor

- Evidențierea corectă a regimului juridic și de circulație a terenurilor:

Date de identificare din extrasul de carte funciară arată că terenul se află în proprietatea privată a S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L., inițiatore a acestui proiect.

Teren și construcții dobândite prin contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1686 din 2010, contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 281 din 2011, act alipire nr. 2189 din 2014, act de lotizare nr. 1273 din 2014 și act de lotizare nr. 1274 din 2014.

A1 - Suprafața teren : 2.080,00 mp; C.F. nr: 63247, CAD nr: 63247

❖ Construcții existente cu Sc total = 1.170,00mp:

A1.1 – Complex comercial - CAD nr. 63247-C1 – Sc = 1.006,00mp;

A1.2 – Chioșc – CAD nr. 63247-C2 – Sc = 44,00mp.

A1.3 – Chioșcuri – CAD nr. 63247-C3 – Sc = 120,00mp.

- Se notează interdicție de construire și demolare GARANTI BANK S.A..
- În acest sens beneficiarul a obținut de la GARANTI BANK S.A. acordul cu nr. 510005 din 13.12.2021 (anexat documentației) prin care banca își dă acceptul în vederea elaborării P.U.Z. pentru construirea de locuințe colective 2S+P+8E (9E retras) cu spații comerciale la parter, amenajare parcare, amenajări exterioare, racordare utilități, organizare șantier.

Regim special impus terenului în UTR nr. 14; imobil situat în zona de protecție a monumentului istoric - Casa Ciulei din Str. Nicolae Iorga nr. 3, cod BT-II-m-B-01893.

Interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al municipiului Botoșani.

Bilanț teritorial la parcela studiată:		
Situație existentă	mp	%
Teren studiat	2.080,00	100

Spații verzi	57,70	2,77
Construcții	1.170,00	56,25
Circulații pietonale, trotuare	522,30	25,12
Circulații auto, platforme betonate	330,00	15,86
Indici urbanistici:		
POT (procent de ocupare a terenului)	Existent = 56,25%:	Sc = 1170,00mp
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Existent = 0,563	Scd = 1170,00mp
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim la atic, cornișă)	P - 7,00m de la cota teren sistematizat.	

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- căi de comunicație rutieră: Str. Nicolae Iorga și Calea Națională.
- proprietăți private cu spații comerciale.

Relaționări între funcțiuni

- zonă de spații comerciale compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

În momentul actual, terenul este în proprietatea S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L., conform C.F.nr.63247. Suprafața de 2.080,00 mp a teritoriului analizat în P.U.Z., este alcătuită dintr-un teren construit în proporție de 56,25%, cu activitate de comerț.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă construită ce dispune de toate serviciile publice, urbane și edilitare aferente locuirii și funcțiunilor complementare.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul proprietate privată situat în zona ce face obiectul PUZ deține spații verzi în proporție de 2,77%.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

2.6 Echiparea edilitară

Se menționează faptul că pe imobilul studiat există rețele, conform avizelor de la deținătorii de rețele subterane, după cum urmează:

Rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare:

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua publică de apă potabilă S.C Nova Apaserv S.A, prin intermediul unui branșament de apă, evacuarea apelor menajere din interior se face în cămine de canalizare racordate la canalizarea orașului.

Apele meteorice de pe acoperiș sunt descărcate la canalizarea pluvială a orașului.

În convenția nr. 24 din 23.09.2014 se precizează că – pentru apă-canal s-a emis Avizul definitiv nr. 219367 din 22.08.2014 prin care S.C. GEASIM S.R.L. urmează să se racordeze la conductele de apă, respectiv canalizare, ale S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor existente este realizată din rețele de electricitate ale E-ON distribuție.

Alimentarea cu gaze naturale:

Construcțiile existente pe amplasament nu beneficiază de rețea de gaze naturale.

Alimentarea cu energie termică:

Pe amplasament nu există rețele de termoficare.

Telefonizare:

Pe amplasament există rețele de telefonie care se vor devia după aprobarea PUZ.

Puncte de colectare deșeurilor menajere:

În cadrul imobilului studiat există un punct de colectare a deșeurilor menajere, ce deservește spațiile comerciale existente pe amplasament.

Deșeurile menajere se colectează în baza unor contracte individuale cu S.C. Urban Serv S.A. Botoșani, în recipiente TIP, amplasați în locul special amenajat, existent.

2.7 Probleme de mediu

Funcțiunea dominantă în UTR 14 este **Llu1** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Imobilul studiat are funcțiunea **ISc** – zonă de instituii publice și servicii de interes general – spații comerciale.

Complementare funcțiilor cu caracter public sunt și alte funcțiuni: locuire, instituții de învățământ, instituții de cult (Biserica Catolica) zone comerciale, bazar, transport auto, etc.

Terenul care se studiază este momentan construit – complex comercial, chioșc, chioșcuri.

Relația cadru natural-cadru construit:

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare majoră și nici în zona limitrofă.

Pe amplasament nu sunt depășite standardele și valorile limită de calitate a mediului.

La momentul actual terenul studiat nu este folosit în mod judicios din punct de vedere urbanistic.

Amplasamentul se află în zona de protecție a unui monument istoric.

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

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată cu destinație curți construcții.

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, **daca sunt pertinente**.

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

Urmare a parcurgerii primei etape de consultare a populației la faza Studiu de oportunitate au fost depuse la sediul primăriei două adrese cu observații / obiecțiuni ale proprietarului din imediata vecinătate a amplasamentului C.F. nr. 62575, cu privire la :

- A. Schimbarea funcțiunii pe parcelă din **ISc** în **Llu2**.
- B. Procentul de ocupare a terenului – P.O.T.
- C. Înălțimea construcțiilor.
- D. Adâncimea de fundare.
- E. Circulația auto.
- F. Rețelele de apă și canalizare existente.
- G. Necesarul de spații verzi.
- H. Necesarul de locuri de parcare.
- I. Însorirea.

- **Primăria a întocmit adresa de înaintare a obiecțiilor populației – adresa nr. 24936 din 13.10.2021 și adresa nr. 25112 / 14.10.2021.**
- **În consecință facem următoarele precizări pentru fiecare punct.**

A). - Schimbarea funcțiunii pe parcelă din ISc în Llu1.

- ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Zonele centrale sunt zone cu funcțiuni complexe, caracterizate de alăturarea de clădiri cu funcțiuni diferite. Compatibilitatea funcțională se asigură prin corelarea funcțiunii propuse cu funcțiunea dominantă și cu funcțiunile complementare din zonă.

Compatibilitatea funcțională este prevăzută și exprimată pentru o anumită porțiune din oraș, delimitată teritorial, prin prevederi specifice cuprinse în planurile urbanistice generale, exprimate prin **funcțiunea dominantă** și prin **funcțiunile complementare admise** în unitatea teritorială de referință (U.T.R.).

Conform P.U.G. Botoșani, terenul care face obiectul documentației de urbanism, este situat în unitatea teritorială de referință – U.T.R. nr. 14.

Art. nr. 8.14 din R.L.U. Botoșani prevede pentru UTR nr. 14, următoarele:

8.14.2 – Funcțiunea dominantă în UTR este Llu1 – subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) înălțime.

8.14.3 – Funcțiuni complementare admise în UTR:

- IS – instituții publice și servicii de interes general – subzona - ISc – (construcții comerciale) și Llu2 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) înălțime.

În consecință, având în vedere că funcțiunea propusă prin documentație Llu1 este identică cu funcțiunea dominantă în UTR și că funcțiunile Llu2 și ISc sunt complementare în U.T.R., considerăm că este asigurată compatibilitatea funcțională.

Practic, atâta timp cât funcțiunea propusă este admisă / impusă prin RLU al PUG sau al unui PUZ în vigoare, nu se pune problema de a exista incompatibilități funcționale și astfel, conform Ordinul nr. 839 / 2009, Art. 27 și RLU aferent PUG, acordul vecinilor pentru funcțiunea nou propusă nu este necesar.

B). - Procentul de ocupare a terenului – P.O.T.

B.1). Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. nr. 525/ 1996, reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice și a regulamentelor locale de urbanism.

În vederea aplicării prevederilor din R.G.U. (nr. 525/ 1996) M.L.P.A.T. prin ordinul nr. 21/N/10.04.2000 a aprobat GHIDUL METODOLOGIC G.M. 007-2000 PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM care cuprinde: precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, ca parte integrantă a PLANURILOR URBANISTICE GENERALE.

- Referitor la **Art. 1 – Rolul Regulamentului General de Urbanism**, normativul G.M.-007-2000, precizează:

”Regulile generale de urbanism cuprinse în prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice **cu caracter de largă generalitate**, prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.**”

- **Referitor la Art. 2 – Domeniul de aplicare**, normativul G.M.-007-2000, precizează:

”Regulamentul General de Urbanism are o dublă utilitate:

- Fundamentează documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism (planuri și regulamente) care vor detalia articolele Regulamentului General de Urbanism, aplicându-le diferențiat în funcție de condițiile specifice fiecărei localități sau zone ale acesteia;
- Stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor **până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora, prin aplicarea directă** și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.”
- Referitor la Art. 36 - Autorizarea directă, normativul G.M.-007-2000, precizează: **”În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului General de Urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.”**

.....
Autorizarea directă constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, **până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale**, în termenele prevăzute de H.G.R. nr. 525/ 1996 (cu modificările ulterioare).

În prezent pentru Municipiul Botoșani există un PLAN URBANISTIC GENERAL și un REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent, aflate în valabilitate, întocmite cu respectarea prevederilor R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) pe baza cărora s-a stabilit **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale** și nu suntem în situația **Autorizării directe** prevăzute de Art. 36 din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996).

În consecință pentru evaluarea documentațiilor de urbanism se utilizează prevederile din P.U.G. Botoșani și R.L.U. Botoșani referitoare la modul de ocupare a terenurilor precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

B.2). Conform P.U.G. Botoșani, planșa nr. 3/1 - REGLEMENTĂRI, ZONIFICAREA TERITORIULUI, terenul de amplasament este situat în U.T.R. nr. 14, **ZONA CENTRALĂ, CENTRUL PRINCIPAL BOTOȘANI**, zona funcțională Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) înălțime, subzonă predominant rezidențială.

Conform Art. 6.3 din R.L.U. Botoșani, categoria urbanistică de ZONĂ CENTRALĂ nu constituie zonă funcțională și în consecință pentru această zonă nu sunt prevăzute reglementări specifice privind modul de ocupare a terenurilor, altele decât cele din Art. 7 din R.L.U. Botoșani cu privire la zonele și subzonele funcționale.

În consecință, terenului de amplasament aflat în proprietatea S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. Botoșani îi sunt aplicabile prevederile Art. 7.4.24 referitoare la stabilirea densității construirii pe parcelă care prevede procentul de ocupare a terenului – POT max. de 40%.

C). - Înălțimea construcțiilor.

Art. 31 – Înălțimea construcțiilor din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) în integrabilitatea lui, prevede următoarele:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) **Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.**

Art. 31 din "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" – indicativ G.M.-007-2000 aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, **care explică și detaliază modul de aplicare a Art. 31 din R.G.U.**, recomandă aplicarea acestor prevederi în corelare cu Art. 32 din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) referitor la ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR care stipulează că:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Analizând contextul urbanistic al zonei de amplasament situat în zona centrală a municipiului, din punct de vedere al înălțimii construcțiilor, al expresiei volumetrice și al expresiei arhitecturale, constatăm următoarele:

- În zona centrală domină clădirile înalte cu regim de înălțime cuprins între P+6 și P+8.
- Zonele mai importante sau capetele de perspectivă sunt susținute cu clădirile cele mai înalte.
- Pe latura de est a străzii CALEA NAȚIONALĂ, la intersecția cu strada ION PILAT, clădirile de colț au regimul de înălțime de P+7 ÷ P+8.
- Amplasamentul care face obiectivul planului urbanistic zonal, situat la intersecția străzii NICOLAE IORGA cu CALEA NAȚIONALĂ, constituie cap de perspectivă pentru ambele direcții de parcurs ale străzii CALEA NAȚIONALĂ și ale străzii ION PILAT.

Având în vedere argumentele prezentate mai sus, considerăm ca fiind favorabilă imaginii urbane din zonă, realizarea pe amplasament a unei clădiri mai înalte, cu regimul de înălțime 2S+P+8E+9E retras, urmărind ca prin înălțime, expresie volumetrică și arhitecturală să susținem CAPUL de perspectivă prin următoarele mijloace arhitecturale:

- Amplasarea porțiunii de clădire mai înaltă (P+9) în zona de colț a amplasamentului.
- Sublinierea verticalității clădirii prin pachetul de balcoane, bordat pe laterala balcoanelor cu pile din zidărie, amplasat întors pe colțul clădirii.

D). - Adâncimea de fundare în raport cu clădirea învecinată.

Situația prevăzută corespunde cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

În cazul de față situația corespunde cu alipirea la calcan și fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundației construcției existente.

Pentru protejarea construcției existente pe parcursul edificării noii clădiri, inițiatorul acestui proiect a comandat efectuarea unor documentații care să precizeze condițiile în care se poate realiza construcția propusă și măsurile necesare.

În acest sens atașăm P.U.Z. următoarele documentații:

1. – **EXPERTIZĂ TEHNICĂ – cerința A1 – Clădire existentă S+P+2E (Asia Shopping City – Calea Națională nr. 78A, Botoșani).**
2. – **EXPERTIZĂ TEHNICĂ – cerința Af – realizarea unei excavații și influența excavației asupra clădirilor învecinate.**
3. – **PROIECT SPRIJINIRE EXCAVAȚIE – aferent ”CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+8E+9E retras, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER , AMENAJARE PARCARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE , RACORD UTILITATI , ORGANIZARE DE ȘANTIER”.**

În esență prin expertiză s-au făcut următoarele Recomandări.

Din punct de vedere tehnic și economic se recomandă aplicarea soluției B - sprijinire cu piloți forajți tangenți, cu diametrul minim de 80 cm și lungime minimă de 18,00 m pe zona cu clădirea existentă S+P+2E, cu zonă de gardă de minim 3,00 m stânga dreapta față de clădirea existentă și piloți forajți tangenți cu diametrul minim de 60 cm și lungime de 18,00 m în rest.

”Inițial, înainte de execuție, se vor executa săpături și/sau foraje manuale pentru depistarea utilităților existente pe amplasament sau la limita amplasamentului, lucrări care se vor realiza cu atenție sporită, conform poziționărilor rețelelor din avizele primite de la utilități și în prezența reprezentanților de utilități (electricitate, gaz, apă, canalizare, etc).

În cazul în care forajele pentru structura de sprijin din piloți tangenți se suprapun parțial cu posibile rețele subterane/supraterane, se vor realiza devieri temporare sau definitive ale rețelelor prin grija beneficiarului / investitorului. ”

E). - Circulația auto.

În prezent se desfășoară în sens unic cu intrare din Str. Nicolae Iorga și ieșire în Calea Națională.

Prin soluția adoptată pentru realizarea noii investiții se renunță la circulația cu trecere pe parcela învecinată. Acest lucru nu va împiedica buna funcționare a ”Complexului Comercial Assia Shopping”, circulația auto și pietonală făcându-se doar din Calea Națională.

F). - Rețelele distribuție apă și canalizare.

Alimentarea cu apă în prezent se face de la rețeaua publică de apă potabilă S.C Nova Apaserv S.A, prin intermediul unui bransament de apă, iar evacuarea apelor menajere din interior se face în cămine de canalizare racordate la canalizarea orașului.

În convenția nr. 24 din 23.09.2014 se precizează că – pentru apă-canal s-a emis Avizul definitiv nr. 219367 din 22.08.2014 prin care S.C. GEASIM S.R.L. urmează să se racordeze la conductele de apă, respectiv canalizare, ale S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L.

După aprobarea P.U.Z. și realizarea proiectului de autorizare, rețeaua de apă-canal se va reconfigura conform soluției propusă de distribuitor, cu menținerea convenției încheiată între cei doi proprietari.

G). - Necesarul de spații verzi.

Dimensionarea spațiilor verzi s-a făcut în conformitate cu prevederile Art. 7.4.26 din R.L.U. Botoșani, aplicabile zonei funcționale Llu1 – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) înălțime, care impune asigurarea, amenajarea de spații verzi cu o suprafață de minim 10% din suprafața totală a parcelei.

H). - Necesarul de locuri de parcare.

Capacitatea de **89** locuri a parcajelor a fost dimensionată astfel:

- Pentru locuințe - 85 locuri, câte un loc de parcare pentru fiecare apartament, în conformitate cu prevederile Art. 7.4.25 din R.L.U. Botoșani.
- Pentru spațiile comerciale de la parter 4 locuri, calculate pentru 4 spații comerciale, conform prevederilor de la pct. 5.3.1 din ANEXA nr. 5 – PARCAJE din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996). Au fost propuse 4 locuri pentru spațiile comerciale din care 1 loc pentru persoane dizabilități.

Necesarul de parcaje pentru locuințe a fost determinat conform prevederilor din R.L.U. Botoșani, pentru că prevederile din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) sunt cu mult inferioare prevederilor din R.L.U. Botoșani, rezultând din calcul un necesar de numai 43 locuri de parcare.

I). - Însorirea.

Conform prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 198 / 22.03.2021- prelungit și

conform precizărilor din STUDIUL DE OPORTUNITATE, planul urbanistic zonal va fi însoțit de un studiu de însorire.

Menționăm că prevederile Art. 3 din ORDINUL MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate public privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare se referă la asigurarea însoririi de min. 1,1/2 ore la solstițiul de iarnă, numai pentru încăperile de locuit în corelare cu normativul NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002 al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, privind durata minimă de însorire de 2 ore pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.).

Construcția învecinată nu este de locuire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma solicitării proprietarului imobilului studiat, se propune realizarea unei clădiri cu locuințe colective pe cele 9 etaje cu spații comerciale la parter, spații tehnice și parcaje în subsol pe două nivele subterane, formată dintr-o scară de bloc cu acoperiș în terasă, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela – P.U.G.B. și R.L.U.B.

Realizarea investiției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va facilita folosirea optimă a imobilului de colț din punct de vedere urbanistic, volumetric și arhitectural prin marcarea unui cap de perspectivă din ambele direcții ale străzii Calea Națională cât și din strada Ion Pilat, va pune în valoare parcela și va contribui la dezvoltarea zonei.

1). Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă că amplasamentul prezintă o pantă ușoară pe direcția de la vest la est.

2). Terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ – se dezvoltă pe colț, la intersecția a două străzi (Str. Nicolae Iorga și Calea Națională) pe latura de sud-vest, are o formă neregulată cu dimensiuni medii de 59,00m x 38,50m.

3). Alinierea propusă prin P.U.Z. pentru noua investiție, se propune în raport cu construcțiile învecinate existente de pe Calea Națională.

Înălțimea de referință în calculul reglementărilor de urbanism este de 3,00m/nivel.

CLĂDIRIA PROPUSĂ:

- Retrageri față de limita de proprietate:
Având în vedere configurația planimetrică și topografia terenului, amplasarea blocului de locuințe colective se propune a fi orientat pe direcția nord-est, nord-vest și sud (cu asigurarea însoririi încăperilor de locuit).

Alinierea frontală a clădirilor și retragerea alinierii față de aliniament:

- **Frontal** - blocul de locuințe colective propus, este amplasat spre Calea Națională de la 1,00m la 2,30m față de limita de proprietate / aliniament. Este în aliniere cu construcțiile învecinate pentru a respecta coerența și caracterul frontului stradal.

Alinierea laterale ale clădirilor

- **Lateral stânga** – retragerea pe latura de sud – spre clădirea S+P+2E (construită pe limita de proprietate cu acordul ambelor părți):
 - ✓ minim 1,80m la calcan; și 5,50m până la maxim 21,70m în rest.
 - ✓ la nivelul subsolurilor retragerea va fi de minim 0,50m față de fundațiile clădirii învecinate și de minim 0,60m (*conform cod civil*) față de limita de proprietate, cu luarea măsurilor de siguranță (conform expertiză tehnică anexată). Ambele dimensiuni trebuie respectate. – se respectă parțial distanța de minim 1/3 din H la limita proprietății (*necesar min. 10,23m*).

Acest aspect este motivat de faptul că spațiul comercial S+P+2E are o porțiune de perete plin (calcan) spre imobilul studiat, iar în continuare are ochiuri mici de geam la partea superioară cu parapet de 2,58m (pentru lumină și ventilare naturală) și nu este afectată securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul, gradul de însorire ori siguranța în exploatare, de amplasamentul noii investiții.

Pentru că distanța față de clădirea S+P+2E (H=12,10m până la 14,30m) este mai mică decât cea necesară se vor lua măsuri compensatorii, ce se vor stabili prin proiect și scenariu de siguranță la foc.

- **Lateral dreapta** - retragerea față de Strada Nicolae Iorga este:
 - ✓ minim 5,00m la limita proprietății.

Alinierea de spate a clădirilor

- **Posterior** – retrașerea față de parcela proprietate domeniul privat al Primăriei (neconstruită);
 - ✓ minim 11,95m până la 14,20m la limita proprietății;
 - se respectă parțial distanța de 1/2 din H (*necesar min. 13,85m*).

Regimul de înălțime suprateran – 10 niveluri (P+8, 9E retras) cu înălțimi maxime de 28,10m la P+8E; 30,70m la P+9E retras și (32,50m la casa scării - acces terasă) de la cota teren sistematizat.

**Cota pardoselii etajului 9, de la cota teren sistematizat se află la 27,10m.
Construcția propusă nu se încadrează la clădiri înalte.**

NOTĂ: Clădire înaltă - construcție civilă (publică) supraterană, la care pardoseala ultimului nivel folosibil este situată la peste 28 m față de terenul (carosabilul adiacent) accesibil autovehiculelor de intervenție a pompierilor pe cel puțin două laturi ale clădirii.

H bloc P+8 propus - la atic este de max. 28,10m față de C.T.S.

H bloc P+9 retras - la atic este de max. 30,70m față de C.T.S.

4). Distanțe:

Amplasarea în interiorul parcelei a fost făcută conform Codului Civil, actualizat.

Art. 612.

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 615.

(a) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(b) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(c) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

- **Conform Codului Civil se respectă distanțele obligatorii față de limita de proprietate.**

Conform Regulament Local de Urbanism Botoșani:

Pentru zona LI, la

Art. 7.4.15. distanțele dintre clădirea de pe parcelă și oricare dintre limitele parcelei se calculează astfel:

- Între limita de fund a parcelei și fațada din spate a clădirii – 0,5 x înălțimea maximă admisă a clădirii.

- Între limitele laterale ale parcelei și fațadele laterale ale clădirilor – 0,3 x înălțimea maximă admisibilă a clădirii.

- **Conform R.L.U.B. se respectă parțial distanțele de amplasare în parcelă cu luarea măsurilor compensatorii .**

Conform H.G. 525/1996, cu precădere art. 14,23;24.

Art. 14 – prevede asigurarea compatibilității funcțiunilor.

(1) *Amplasarea construcțiilor s-a făcut cu asigurarea compatibilității dintre destinația construcției și caracterul general al zonei prin schimbarea funcțiunii dominante a imobilului din ISc în Llu2.*

Art. 23 – reglementează amplasarea față de aliniament.

(1) *Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:*

a) *În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;*

b) *retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.*

(2) *În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.*

(4) *În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.*

Art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai dacă se respecta:

a) *distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;*

b) *distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

• **Conform H.G. 525/1996 planul propus respectă aliniamentele, amplasamentul în interiorul parcelei și distanțele necesare intervenției în caz de incendiu, cu luarea măsurilor compensatorii pentru zona de cuplaj cu clădirea învecinată.**

5). Însorirea:

Imobilul CENTRUL COMERCIAL, cu regim de înălțime S+P+2E, de la adresa Calea Națională, nr. 78A, are fațadele de est, sud și vest însorite.

Imobilului propus prin poziția față de construcția existentă nu-l va putea umbri.

Pe latura de nord ferestrele existente au fost poziționate la H parapet 2,58m.

Apartamentele din imobilul propus au parte din încăperile de locuit dispuse pe fațadele de Sud-Est și Sud-Vest, acestea beneficiind de lumina solară directă pe o perioadă de minim 1,½ ore la solstițiu de iarnă pentru camerele de locuit.

Încăperile de locuit beneficiază de lumina solară directă în intervalul orar 11:00 – 15:40, după care intră în umbra proprie.

Parte din apartamentele din imobilul propus (la nivelul etajelor 1,2,3) au parte din încăperile de locuit dispuse pe fațada de Sud-Est, în apropierea construcției existente pe parcela învecinată, acestea beneficiind de lumina solară directă pe o perioadă de minim 2,00 ore la 21 februarie, respectiv la 21 octombrie pentru cel puțin o cameră.

Apartamentele dispuse pe fațada de Nord-Est, beneficiază de lumina solară directă pe o perioadă de minim 2,00 ore doar la 21 februarie, respectiv la 21 octombrie pentru cel puțin o cameră.

Încăperile de locuit beneficiază de lumina solară directă în intervalul orar 7:10 – 9:30 pe data de 21 februarie, după care intră în umbra proprie.

Apartamentele din imobilul propus, dispuse pe fațadele de Nord-Vest, beneficiază de lumina solară directă pe o perioadă de minim 2,00 ore la 21 februarie, respectiv la 21 octombrie pentru cel puțin o cameră.

Încăperile de locuit beneficiază de lumina solară directă în intervalul orar 15:15 – 17:52 pe data de 21 februarie, după care intră în umbra proprie.

6). Înălțimea clădirii propuse 2S+P+8E+(9E retras), se va integra în mod firesc din punct de vedere urbanistic în cadrul ansamblului de locuințe colective, existent (inelul Pod de Piatră).

7). Volumetria și arhitectura fațadelor vor fi în armonie cu construcțiile existente în zonă. Întregirea vizuală a fronturilor studiate, prin amplasarea clădirii propuse, va genera un spațiu public, susținut atât de atribute de natură estetică cât și funcțională, format între frontul nou construit și frontul existent al strazii Calea Națională.

La nivelul parterului, spațiul construit propus, este accesibil fiind asigurată o relație vizuală de transparență între spațiul exterior existent și spațiul interior al clădirii.

8). În jurul construcției propuse vor fi amenajate spații verzi, un loc de joacă pentru copii, o platformă de colectarea deșeurilor menajere, circulații auto și locuri de parcare. Amenajările peisagistice propuse vor fi realizate astfel încât să completeze în mod favorabil imaginea ansamblului și vor fi astfel concepute încât să faciliteze drenarea apelor meteorice și întreținerea ușoară.

3.2 Prevederi ale PUG

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

1) Terenul proprietate privată a inițiatorului PUZ – S.C. TADAS CUNSTRUCT S.R.L. Botoșani – are folosința curții construcției, situat în UTR 14, **zonă centrală, centru principal** cu funcțiunea dominantă Llu1 de locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. și RLU aferent și aprobare în Consiliul Local al Mun. Botoșani.

- Destinația actuală a imobilului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate, ISc - zonă de institutii publice și servicii – comerț.

2) Regimul de aliniere, regimul de înălțime și procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare pentru terenul studiat se stabilește prin PUZ;

3) Funcțiuni complementare admise :

IS, LMu1, LMu2, Llu2, I1 existente, Pp, CCr.

4) Nu sunt admise următoarele funcțiuni :

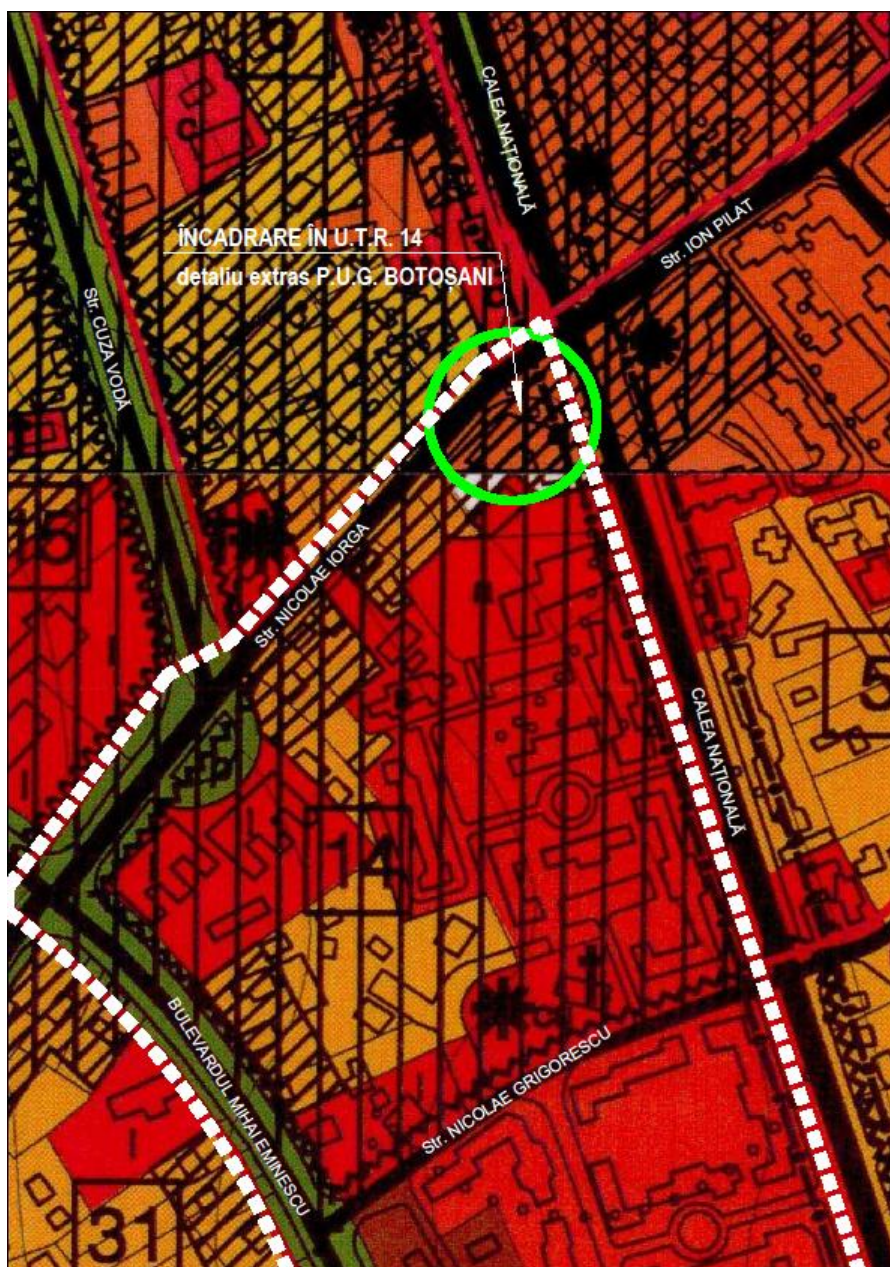
LMre1, LMre2, LMrf1, LMrf2, I1 (cu excepția celor existente), I2, A, Pcs, CCf, S.

5) Reglementări fiscale – zonă de impozitare "A".

6) Principala arteră de circulație din zonă este - Calea Nationala la est, nord-est de amplasament, arteră intersectată cu Strada Nicolae Iorga și Strada Ion Pilat.

Se are în vedere faptul că imobilul studiat este situat în cadrul UTR 14 – Zona Centrală, Centrul Principal al Mun. Botoșani – zonă de construcții cu volume mari.

Prin poziția de colț a parcelei se impune din punct de vedere urbanistic un regim de înălțime mai mare decât cel prevăzut prin P.U.G.



Amplasamentul studiat s-a localizat în conformitate cu prevederile P.U.G.B. - UTR 14 - Zona Centrala, Centrul Principal (art. 8.14. din R.L.U.B.) cu urmatoarele caracteristici:

- Folosința actuală - curți construcții.
 - Destinația stabilită prin documentații de urbanism aprobate conform art. 7.2.24 din R.L.U.B. pe parcela NC/CF 63247 - **ISc** - ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - CONSTRUCȚII COMERCIALE.
 - Conform art.7.2.24 din R.L.U.B.
- a). pe terenurile cu destinația **LM** și **LI** - **P.O.T.** maxim = 40%

- b). pe terenurile cu destinația **ISc - P.O.T.** maxim = 50%.
- c). pe terenurile cu folosință actuală **LI** nu se poate schimba **P.O.T.** existent.
- d). **C.L.M.B.** are posibilitatea să hotărască, în baza unor documentații corespunzătoare, majorarea valorilor indicilor de densitate C.U.T. în conformitate cu Art. 7.3.1.24.d. – se impun condiții suplimentare pentru o clădire situată într-o poziție deosebită prin volumetrie.

Conform art. 7.5.24 în funcție de necesitățile funcțiunii, de contextul urban precum și de aspecte estetice și compoziționale, P.O.T. și C.U.T. se stabilesc prin P.U.Z. + R. aprobat.

Prin documentația de urbanism PUZ - se propune modificarea funcțiunii existente ISc - zonă de comerț, în Llu2 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), subzonă exclusiv rezidențială, cu înălțimea maximă de 25m conform R.L.U.B. art. 7.4.24.b., astfel că indicatorii urbanistici propuși se vor raporta la zona și subzona funcțională propusă conform prevederilor R.L.U.B.

- aceștia pot fi : - pentru înălțimea maximă de 25,00m
POT = 40% CUT = 3,2 niv. = 8,0.
- propuși prin P.U.Z. : - pentru înălțimea maximă de 2S+P+8E+9E retras – 30,70m.
POT = 40% CUT = 3,2 x 1,2 niv. = 9,60.

În ce privește art. 31 aliniatul 1 din H.G. nr. 525/1996 privind stabilirea înălțimii construcției propuse în raport cu clădirile învecinate și a **caracterului zonei** fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate precizăm următoarele aspecte:

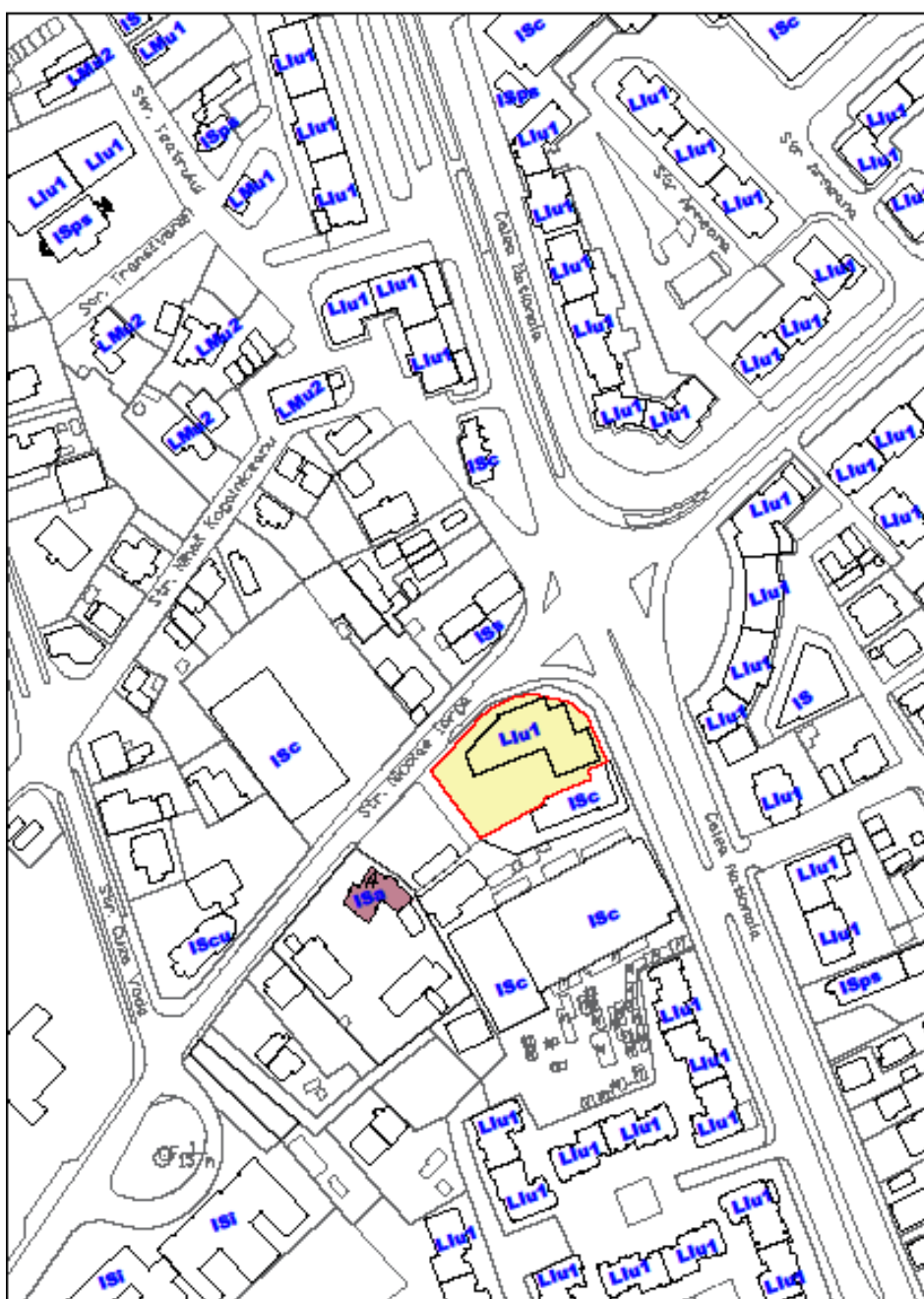
- ✓ S-a avut în vedere cu prioritate **caracterul zonei UTR 14** - zonă exclusiv rezidențială (LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE) de tip urban, zona centrală a municipiului - centrul principal al orașului Botoșani în corelare cu regimul de înălțime al zonei din cvartalul studiat – Inelul Pod de Piatră cu clădiri S+P+8E.
- ✓ Amplasarea noii construcții s-a făcut cu respectarea parțială a distanțelor față de limitele parcelei și față de clădirile învecinate.
- ✓ Studiul de însorire detaliat, efectuat conform "**Normativului cadru privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995 – indicativ NC 001 – 99, Tabelul 3, D.4. Însorirea**", corelat cu **NORMATIV PRIVIND PROTECȚIA CLĂDIRILOR DE LOCUINȚE – NP 057/2002 – anexa 3.4 (D) din Ordinul 1383 din 24.09.2002. și cu ORDIN NR. 119/2014 - PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI** și atașat ca parte integrantă a PUZ evidențiază respectarea legislației în vigoare.
- ✓ Am considerat de asemenea ca fiind necesară și oportună dezvoltarea zonei centrale a orașului - conform R.L.U.B., Volumul 2, art. 8.14. cu clădiri ce păstrează caracterul zonei centrale în detrimentul celor existente la momentul actual pe parte din parcelele învecinate.
Conform prevederilor din R.L.U.B. - cap. IV, art. 7, aliniatul 7.2.0. în zona centrală sunt grupate următoarele funcțiuni cu caracter de centralitate:
 - IS - instituții publice și servicii de interes general, din care unele cu caracter de unicitate .
 - Construcții reprezentative, dintre care unele cu importanță istorică.

- Locuințe multifamiliale cu o configurație spațială deosebită.
- Spații amenajate cu expresivitate și importanță deosebită.
- Spații reprezentative ptr. turism, agrement, promenadă sau activități tradiționale.

Întruna din aceste categorii se va regăsi cu siguranță construcția propusă prin prezenta documentație de urbanism, firește doar după aprobarea P.U.Z. fără a aduce prejudicii clădirii învecinate (posibil doar pe perioada de construire).

Zona este cuprinsă în intravilanul Municipiului Botoșani, încadrată în UTR 14 - cu funcțiunea dominantă – Llu1, cu subzona predominant rezidențială.

Funcțiunea prousă pe amplasamentul studiat va fi predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – Llu2.



Se vor avea în vedere:

- asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare.
- asigurarea vascularizării zonei de dezvoltare propusă cu rețea stradală interioară adecvată și legătura acesteia la rețeaua stradală magistrală a municipiului prin supralărgirea străzii Nicolae Iorga pe o porțiune adiacentă proprietății;

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pentru fructificarea cadrului natural existent în corelare cu cel construit existent din zona limitrofă amplasamentului, se vor crea zone verzi cu rol de aliniament.

În completare la zona verde existentă pe amplasament:

- se vor asigura spații verzi, în proporție de cca. 11%.
- se vor planta copaci ornamentali (conform planșă de reglementări).
- pe o suprafață de circa 45,00mp se va amenaja un loc de joacă pentru copii.

În incintă se va amenaja o alee pentru circulația pietonală și carosabilă care va face legătura din Str. Nicolae Iorga cu imobilul propus.

Accesul auto va fi realizat cu pantă și rigole pentru îndepărtarea apelor pluviale de la construcție.

– **mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii**

Proiectul urmărește creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale prin:

- conectarea la zone de instituții și servicii.
- punerea în valoare a monumentului istoric prin aducerea unei activități în cadrul lui.
- creșterea ofertei de spații verzi în cartiere și îmbunătățirea condițiilor climatice.
- protejarea de poluarea fonică printr-o anvelopare mai eficientă.
- anveloparea clădirii în vederea asigurării confortului termic, economisirea energiei prin limitarea pierderilor de căldură și obținerea agrementării energetice.

3.4 Modernizarea circulației

În prezent accesul la proprietate se face din Str. Nicolae Iorga cu ieșire în Calea Națională (prin intermediul parcelei învecinate) sau tot în Str. Nicolae Iorga.

Pentru realizarea obiectivului: **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+8E+9E retras, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER** pe Str. Calea Națională nr. 78, Botoșani se propun următoarele lucrări de infrastructură:

- Lărgirea străzii Nicolae Iorga cu 2,00m pentru o bună fluidizare a traficului auto.
- Accesul principal la amplasamentul proiectat;
- Accesul la spațiile comerciale și la parcare subterană;
- Alei de acces la locurile de parcare,
- Locuri de parcare pentru autoturisme;
- Spații de parcare la subsolul construcției proiectate.

În zona studiată prin PUZ se propun următoarele lucrări de modernizare și completare a arterelor de circulație:

Pentru accesul pe proprietatea studiată în soluția prezentată se propune menținerea accesului existent direct cu intrare și ieșire din Str. Nicolae Iorga.

Str. Nicolae Iorga este de categoria III – de tranzit, asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, într-o zonă cu trafic mediu.

Întreaga structură rutieră din cadrul ansamblului de locuințe – Pod de Piatră a fost recent refăcută, modernizată și redimensionată în conformitate cu reglementările specifice

pentru artere carosabile de cat. a III-a, cu profil transversal de aprox. 7,00m (carosabil cu doua benzi și trotuare laterale de 3,30m pe partea cu imobilul analizat și 2,30m pe partea opusă). Corespunde necesităților zonei și poate să asigure un trafic fluent, normal, inclusiv pentru zona propusă în prezenta documentație.

Totuși pentru o mai bună fluidizare a traficului auto, la intersecția cu sensul giratoriu din Calea Națională se propune o supralărgire a străzii Nicolae Iorga, care să reducă timpii de așteptare în vederea înscrierii pe banda la dreapta.

Astfel strada existentă va avea un profil transversal de 9,00m (o mărire cu 2,00m) pe toată lungimea proprietății studiată (vezi plan reglementări urbanistice – corelat cu studiul de circulație).

Circulația pietonală actuală este deservită de trotuare cu lățimi de 2,30m până la 3,30m.

Prin redimensionarea străzii Nicolae Iorga se impune în mod firesc și redimensionarea trotuarului pe zona supralărgită.

Se propune reamenaja trotuarul spre Str. Nicolae Iorga, parțial pe domeniul public și parțial pe proprietatea privată a investitorului (vezi planșa U04 - reglementări) cu o lățime de 2,40m.

În incintă strada va avea lățimi de minim 5,50m până la 6,80m și trotuare cu lățimea de 1,50m.

**Rampa de acces la subsol va fi de minim 5,00m lățime și pantă de maxim 18%.
Pe primii 4,00m panta va fi de 5%.**

- Asigurarea locurilor de parcare.

• Necesarul de locuri de parcare se stabilește conform R.L.U.B. - Regulamentul local de urbanism. La art.7.4.25.- se prevede pentru construcții de locuințe, minim 1 loc / apartament.

- Apartamente propuse - 85.

- Spații comerciale – 773,00mp suprafață construită împărțită în 4 spații de max. 199,00mp.

Pentru spații comerciale, conform Anexa nr. 5, art. 5.3.1. din H.G. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism, se prevede un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată de spații comerciale - pentru o suprafața desfășurată de 200 ÷ 400 m².

Rezultă la 4 spații comerciale cu Scd = maxim de 199,00mp / spațiu.

1 loc ptr. persoane cu dizabilități.

Total necesar locuri de parcare = 89.

- În interiorul parcelei vor fi soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei, distribuite astfel:
- Număr de parcări subterane = **73 locuri** (ptr. locuințe) parcare tip P1 din care un loc ptr. persoane cu dizabilități.
- Număr de parcări supraterane = **16 locuri** pe teren, din care:
 - 12 locuri ptr. locuințe;
 - 4 locuri ptr. comerț din care 1 loc ptr. persoane cu dizabilități;

Total propus locuri de parcare = 89.

Sistemul rutier la spațiile de circulație create pe lot, va fi compus din:

- 4 cm beton asfaltic BA16;
- 5 cm binder BAD 25;
- 6 cm mixtură asfaltică AB31,5;

- 15 cm balast stabilizat cu ciment 6%;
 - 20 cm fundație din balast
- Pe spațiile de circulație de pe accese, alei și spații de parcare, se va așterne un strat de 4 cm din beton asfaltic BA16.

- Sensuri unice, semaforizări etc.:

Str. Nicolae Iorga este o strada cu sens dublu de circulație.

Intrarea și ieșirea din zona studiată va fi semnalizată corespunzător.

- Pentru perioada execuției lucrărilor, investitorul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății.
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcarilor strict în interiorul parcelei, atât subteran cât și suprateran.
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

Traficul auto maxim atras de obiectivul: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+8E+9E retras, CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, este estimat la 400 autovehicule în 24 de ore.

Accesul la locuințe, spații comerciale și accesul mașinilor de intervenții se realizează pe străzile existente în zonă.

Aprovizionarea spațiilor comerciale se realizează din incinta ansamblului.

Semnalizarea rutieră, atât cea orizontală cât și cea verticală va fi în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015. Circulație care deservește blocul de locuințe colective este cu sens dublu. Ieșirea din incintă se va face doar obligatoriu la dreapta cu aplicarea priorității – cedează trecerea.

- Pentru perioada execuției lucrărilor, investitorul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune dezvoltarea unei parcele cu funcțiunea de locuire în incinta unui ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare, în vecinătatea unei artere importante a orașului, respectiv Calea Nationala.

Art. 31 – Înălțimea construcțiilor din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) în integrabilitatea lui, prevede următoarele:

- (4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (5) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (6) **Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.**

Art. 31 din "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" – indicativ G.M.-007-2000 aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000, **care explică și detaliază modul de aplicare a Art. 31 din R.G.U.**, recomandă aplicarea acestor prevederi în corelare cu Art. 32 din R.G.U. (H.G. nr. 525/ 1996) referitor la ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR care stipulează că:

- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Analizând contextul urbanistic al zonei de amplasament situat în zona centrală a municipiului Botoșani, din punct de vedere al înălțimii construcțiilor, al expresiei volumetrice și al expresiei arhitecturale, constatăm următoarele:

- În zona centrală domină clădirile înalte cu regim de înălțime cuprins între P+6E și P+8E.
- Zonele mai importante sau capetele de perspectivă sunt susținute cu clădirile cele mai înalte.
- Pe latura de est a străzii CALEA NAȚIONALĂ, la intersecția cu strada ION PILAT, clădirile de colț au regimul de înălțime de P+8E.
- Amplasamentul care face obiectivul planului urbanistic zonal, situat la intersecția străzii NICOLAE IORGA cu CALEA NAȚIONALĂ, constituie cap de perspectivă pentru ambele direcții de parcurs al străzii CALEA NAȚIONALĂ.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse – este deci în concordanță cu prevederilor din RGU corespunzător categoriilor de funcțiuni existente și propuse – și poate fi maxim 2S+P+9E (10 nivele supraterane, respectiv 28,10m la 2S+P+8E ; 30,70m la 2S+P+9E retras și 32,50m de la CTS la casa scării + spații tehnice).

- Principalele reglementări urbanistice aferente zonei studiate sunt următoarele:
Pe amplasament se propune realizarea unei scări de bloc cu 85 de apartamente.
 - Structura funcțională propusă va fi Llu2, predominant rezidențială (locuire colectivă și comerț la parter) .
- În cele două subsoluri ale scări de bloc se vor amplasa parcări pentru locuințe, spații tehnice și adăpost ALA.
Spațiile comerciale propuse la parter vor fi de dimensiuni mici.
Nu se vor autoriza spații comerciale tip supermarket care necesită aprovizionare cu mașini de capacități foarte mari.
Aprovizionarea se va face în intervale orare care să nu deranjeze vecinătățile.

Elemente de temă

- În urma unui studiu funcțional realizat în zonă, s-au constatat următoarele:
- în proximitatea parcelei studiate găsim funcțiuni comerciale mixte, alimentare și nealimentare de vânzare cu amănuntul, precum și funcțiuni de învățământ, servicii și funcțiuni de cult.
 - în urma analizei s-a constatat că în proximitatea parcelei studiate există magazine

comerciale (alimentare și nealimentare) de dimensiuni mici care deserveșc necesitățile zonei, dar care nu sunt suficiente în susținerea zonei, astfel că se consideră oportună construirea de locuințe cu spații comerciale la parter (spații orientate spre zona stradală).

Prin prezenta documentație se propune pe terenul studiat, amplasarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, format dintr-o scară de bloc, cu acoperire în terasă.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul preponderent rezidențial al zonei dar și de proximitatea zonei centrale administrativă.

Numărul de parcări amplasate în incintă s-a calculat ținând cont de numărul de apartamente, dimensiunea spațiilor comerciale, în concordanță cu legislația în vigoare. Numărul rezultat și calculul a fost detaliat la punctul **3.4** – modernizarea circulației.

Regimul tehnic propus

Pentru parcela reglementată, funcțiunile propuse sunt:

- Spații comerciale la parter și locuințe la etaje.
- Funcțiunile de locuire și comerț vor avea acces auto și pietonal din Str. Nicolae Iorga.
- Pentru accesul la parcare subterana și supraterana se propune în incintă, un drum cu sens dublu de circulație cu intrare din Str. Nicolae Iorga.
- Supralărgirea străzii Nicolae Iorga pe o suprafață de aproximativ 74,50mp pe o lățime de 2,00m (vezi planșa U04 Reglementări) se va face pe domeniul public al primăriei.
- Reamenajarea trotuarului se va realiza pe domeniul public al primăriei și parțial pe domeniul privat al investitorului.
- Amenajarea aleei pietonale (trotuar) se face pe proprietatea investitorului și va fi identificată printr-un dezmembrământ /dezlipire din suprafața de teren proprietate privată ca lot distinct cu funcțiunea de alee pietonală publică în cuprinsul unei documentații cadastrale realizată de un specialist cadastru, conform exigențelor Legii nr. 7/1996.
- Ulterior, documentația cadastrală ce cuprinde planul de amplasament și delimitare a bunurilor imobile avizată de OCPI va fi valorificată într-un act de dezmembrare notarial cu loturi de teren ca unități individuale.

Pentru a se asigura fluxul pietonal public în mod unitar și continuu pe str. Nicolae Iorga, suprafața de teren de 33,00mp și dimensiuni variabile de aproximativ 0,80m lățime și 34,80m lungime, identificată printr-o carte funciară individuală va fi donată Primăriei Botoșani printr-un act autentic notarial pentru a fi inventariată ulterior în domeniul public al UAT Botoșani.

- De asemenea se vor amenaja **16** locuri de parcare suprateran și **73** locuri în subteran pe terenul analizat.

Bilanț teritorial la parcela studiată:		
Situație propusă	Situație propusă mp	%
Teren studiat	2080,00	100
<i>Edificabil</i>	<i>1202,00</i>	<i>57,79</i>
Construcții	832,00	40,00
Spații verzi + Loc de joacă	275,00	13,22
Circulații auto, rampe, parcaje, P.G.	715,50	34,40
Circulații pietonale, terase, trotuare	224,50	10,79

Amenajare trotuar pe terenul investitorului, circulații publice	33,00	1,59
Indici urbanistici:		
POT (procent de ocupare a terenului)	propus max. 40% $Sc = 832,00mp$	
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	propus max. 3,84 (3,20 x 1,20) $Scd = 7.987,00mp$;	
REGIM DE ÎNĂLȚIME (H maxim la atic de la C.T.S.)	La 2S+P+8E, H = 28,10m ; La 2S+P+9E, H = 30,70m ; H = 32,50m (la casa scării – acces terasă);	

- H parter propus la spațiile comerciale este variabil de la maxim 4,50m de pe placă pe placă până la minim 3,20m de pe placă pe placă.

Conform legii 350:

* *Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:*

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*

- *procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a construcției ce va fi amplasată în zona ce face obiectul PUZ se va face prin reconfigurarea rețelei de apă existentă la limita proprietatii. Rețeaua se va realiza cu o conductă nouă din țevă de polietilenă, până la căminul de distribuție apă de pe amplasament, conform aviz de principiu favorabil. Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se va amplasa numai pe căile de circulație. Pe conducta nouă se vor monta hidranți supraterani de incendiu ce se vor amplasa pe marginea trotuarelor, sau în spațiul verde, la distanță de max. 100 m unul față de celălalt.

Necesarul de apă:

$N = 181$ persoane;

$qs = 180$ l/om.zi – debit specific, conform SR 1343-1/06, tabel 1.

$Q_{zi\ med} = (N \cdot qs) / 1000 = (244 \cdot 180) / 1000 = 33$ mc/zi;

$Q_{zi\ max} = K_{zi} \cdot Q_{zi\ med} = 1,20 \times Q_{zi\ med} = 39,6$ mc/zi;

$Q_{orar\ max} = (1/24) \cdot K_o \cdot Q_{zi\ max} = (1/24) \cdot 2,8 \cdot 39,6 = 4,62$ mc/h.

Regimul de funcționare a folosinței de apă:

Funcționarea instalațiilor în zona studiată va fi permanentă. Timpul de funcționare va fi de 24 ore/zi, 365 zile/an.

Apa pentru stingerea incendiilor:

Debitul de apă pentru stingerea din exterior a incendiilor se va asigura din rețeaua de apă potabilă propusă a se executa. Hidranții de incendiu se vor amplasa la distanța de maximum 100 m unul față de celălalt.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va prezenta soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

Canalizare

Receptorul apelor uzate.

— Apele uzate menajere:

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$Q_{uz\ zi\ med} = Q_{zi\ med} = 33\ mc/zi;$

$Q_{uz\ zi\ max} = Q_{zi\ max} = 39,6\ mc/zi;$

$Q_{uz\ orar\ max} = Q_{orar\ max} = 4,62\ mc/h.$

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va face gravitațional în colectorul stradal existent la limita amplasamentului, prin realizarea unei extinderi a rețelei de canalizare ce se va executa cu conducte PVC KG (SN4) D 250 mm. Conducta nouă se va monta îngropat, sub adâncimea de îngheț, acordându-se o deosebită atenție pantelor de scurgere și se va amplasa numai pe căile de circulație. Pe traseul conductei de canalizare, în toate punctele de intersecție, de schimbare a direcției sau ramificații se vor monta cămine de vizitare și intervenție.

Apele pluviale:

Apele pluviale convențional curate colectate de pe acoperișuri prin jgheaburi și burlane se vor descărca liber pe spațiul verde. Apele pluviale posibil impurificate de pe drumul de incintă vor fi colectate prin intermediul căminelor de colectare ape pluviale prevăzute cu grătar și o rețea de canalizare pluvială. Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat, sub adâncimea de îngheț și se vor amplasa numai pe căile de circulație. Pe traseul conductei de canalizare pluvială, în toate punctele de intersecție sau de schimbare a direcției se vor monta cămine de vizitare și intervenție.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivul va constitui un nou consumator de energie electrică în zonă. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la E.ON Delgaz Grid S.A.

Alimentare cu gaze naturale

Obiectivul va constitui un nou consumator de gaze naturale în zonă. Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va solicita Studiu de Soluție la Delgaz Grid S.A.

Rețele de telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii efectuate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P118-2009). Pe amplasament există rețele de telefonie ce vor fi relocate, deviate după etapa de aprobare a PUZ (conform aviz condiționat) emis de S.C. Telekom România Communications S.A.

Gospodărie comunală

Pe parcela studiată, există o platformă pentru colectarea deșeurilor menajere ce deservește la momentul actual funcțiune existentă.

Pentru noile funcțiuni propuse se va amenaja un alt punct de colectare, urmând ca firma specializată de salubritate, să încheie contracte cu proprietarii de apartamente și spații comerciale.

3.7 Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Pe amplasamentul studiat nu se propune dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului.

Proiectul propus nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, sistemul de încălzire, întreținerea rețelelor, etc.)

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de specificațiile Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 22 din 04.11.2021, Regulamentul Local de Urbanism, precum și ale Certificatului de Urbanism nr. 198 din 22.03.2021 prelungit până la 22.03.2023.

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă, se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orașului Botoșani, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbană.

Relația cadru natural/cadru construit

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

Raportul mediu natural / mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

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

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri referitoare la impactul asupra mediului:

- recomandarea inserării de spații verzi la nivelul solului.
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi conform cu legislația în vigoare – propus aprox. 275,00mp pe care se vor planta copaci ornamentali, gazon și se va amenaja un loc de joacă pentru copii.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul desfășurării construcției existente și a execuției construcției propuse, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe imobile învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens.

Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

- se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freactice.
- deșeurile se vor colecta conform cerințelor actuale de sortare și colectare selectivă.

Aerul

- se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare, generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.
- se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster” sau împrejmuiri cu pânze de protecție.

- deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora.
- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor.

Solul

- se va evita contaminarea solului cu deșeuri din construcții.
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza DTAD și DTAC, planul de eliminare a deșeurilor din construcții, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Celelalte măsuri au fost descrise mai sus.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Conform HG 856-2002 următoarele deșeuri, posibil a se identifica pe amplasament pe parcursul lucrărilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06* amestecuri sau fracții separate de beton, cărămizi, țigle sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 02 04* sticlă, materiale plastice sau lemn cu conținut de sau contaminate cu substanțe periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu conținut de gudron de huiă
- 17 04 09* deșeuri metalice contaminate cu substanțe periculoase
- 17 05 03* pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu conținut de substanțe periculoase
- 17 09 03* alte deșeuri de la construcții și demolări (inclusiv amestecuri de deșeuri) cu conținut de substanțe periculoase.

În cazul identificării acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evacuare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

Pe întreaga perioadă de execuție a lucrărilor:

- Se interzice efectuarea oricărui modificari ale construcțiilor și instalațiilor utilitare fără documentație elaborată și avizată conform reglementarilor în vigoare ;
- Se interzice utilizarea instalațiilor cu defecțiuni și improvizații ;

Se vor lua măsurile necesare pentru:

- evitarea scurgerilor accidentale de produse petroliere de la autovehiculele transportatoare;
- evitarea depozitării necontrolate a materialelor folosite și deșeurilor rezultate, direct pe sol în spații neamenajate corespunzător;
- amenajarea provizorie a unui grup sanitar corespunzător;
- refacerea zonelor afectate de realizarea lucrărilor;
- în perioada execuției nu se vor utiliza materiale de construcții preambalate în saci, betonul se va aduce preparat în stațiile de betoane, se va utiliza doar nisip, balast, piatră în vrac, materiale care nu produc un impact negativ asupra solului.
- pământul rezultat din săpături se va depozita în interiorul amplasamentului dacă este posibil, fiind utilizat ulterior ca și umpluturi și la sistematizarea pe verticala, sau se va transporta și depozita în zone special indicate de către primărie;

După terminarea lucrărilor, dacă se vor constata deteriorări ale stratului carosabil de pe traseul de circulație al utilajelor, investitorul va reface zonele respective pe cheltuielă proprie. O dată cu terminarea lucrărilor de investiție peisajul va fi unul vizibil îmbunătățit prin realizarea obiectivului propus, dând zonei un aspect de ordine și bunăstare.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal NU sunt necesare schimburi de teren. Terenul pe care se va realiza relocarea trotuarului din Str. Nicolae Iorga va fi trecut în domeniul public al primăriei.

Ulterior, documentația cadastrală ce cuprinde planul de amplasament și delimitare a bunurilor imobile avizată de OCPI va fi valorificată într-un act de dezmembrare notarial cu loturi de teren ca unități individuale.

- Pentru a se asigura fluxul pietonal public în mod unitar și continuu pe str. Nicolae Iorga, suprafața de teren de aproximativ 33,00mp și dimensiuni variabile de aproximativ 0,80m lățime și 34,80m lungime, identificată printr-o carte funciară individuală va fi donată Primăriei Botoșani printr-un act autentic notarial pentru a fi inventariată ulterior în domeniul public al UAT Botoșani.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor pentru obiectivul solicitat prin temă;
- zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul de locuințe propus se integrează natural în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

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

Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Botoșaniului.

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

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al S.C. *NEO STYLE S.R.L. Botoșani* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de PUZ, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLUB, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL de URBANISM aferent sunt concepute având la bază următoarele principii:

- Să asigure integrarea noi funcțiuni (Llu2) și a clădirii propuse pe parcela de referință în structura urbană preexistentă.
- Să nu inducă servituți parcelelor învecinate.
- Să preia pentru parcela de referință, reglementările existente în prezent în R.L.U.B. pentru zona funcțională propusă (Llu2) și să le detalieze conform configurației clădirii și amenajărilor propuse.
- Să nu instituie prevederi și/sau reglementări noi, diferite sau contrare prevederilor și regulamentelor aflate în valabilitate, pentru parcelele învecinate.
- Să asigure autorizarea directă a construcțiilor și amenajărilor propuse, condiționat de respectarea regulamentului local de urbanism aferent PUZ și a acelor normative incidente în materie.
- Toate cheltuielile privind realizarea investiției privesc exclusiv investitorul S.C. TADAS CONSTRUCT S.R.L. din Botoșani.
- Terenul, construcțiile și amenajările se vor administra în regim privat.

Întocmit:

Urb. Carh. Munteanu Iacob Rodica

Coordonator:

Urb. Arh. Botez Dan Octavian