



S.C. HEVRA CRISS PHOTOGRAPHY S.R.L.

J 07/286/13.11.2013 C.F. 32493101

B-dl. Mihai Eminescu, Nr. 48

Tel: 0757987983

E-mail: hcd100910@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Volum I: **P.U.Z.** - piese scrise

A. PLAN URBANISTIC ZONAL - INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE S+P+1E, GARAJ SI MAGAZIE”

*Municipiul Botoșani, Pc. 405/15, Județul Botoșani,
CF 68640,*

Volum I: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - piese scrise

Proiect nr. 25/2020

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

Beneficiar: 



S.C. HEVRA CRISS PHOTOGRAPHY S.R.L.

J 07/286/13.11.2013 C.F. 32493101

B-dl. Mihai Eminescu, Nr. 48

Tel: 0757987983

E-mail: hcd100910@gmail.com

Proiectul conține:

A. PIESE SCRISE :

- Vol. I - PLAN URBANISTIC ZONAL
- Vol. II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- Vol. III - STUDII – ANEXE LA DOCUMENTATIE
- Vol. IV - ACTE DE PROPRIETATE, AVIZE SI ACORDURI

B. PIESE DESENATE

PUZ.01	- PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1/5000
PUZ.02	- SITUATIE EXISTENTA	1/500
PUZ.03	- REGLEMENTARI URBANISTICE	1/500
PUZ.04	- REGLEMENTARI EDILITARE	1/500
PUZ.05	- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1/500

DECEMBRIE 2020



S.C. HEVRA CRISS PHOTOGRAPHY S.R.L.

J 07/286/13.11.2013 C.F. 32493101

B-dl. Mihai Eminescu, Nr. 48

Tel: 0757987983

E-mail: hcd100910@gmail.com

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

COLECTIVUL DE ELABORARE:

Numele	Semnatura
<i>Arh. Irina Gareth</i>	
<i>Ing. Rotaru Cristian</i>	
<i>Ing. Onicel Adrian</i>	

Întocmit:
Arh. Gareth Irina



A. PIESE SCRISE :

- Vol. I - PLAN URBANISTIC ZONAL

BORDEROU

CAP. 1 INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

CAP. 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

CAP. 4 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Întocmit
Arh. Garet Irina



CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE S+P+1E, GARAJ SI MAGAZIE”

Amplasament: MUNICIPIUL BOTOȘANI, PC. 405/15, JUDEȚUL BOTOȘANI, C.F. 50160,. C.F. 50161,

Proiect nr: 25/09.2019

Faza de proiectare: P.U.Z. – etapa Aviz de Oportunitate

Proiectant general: S.C. HEVRA CRISS PHOTOGRAPHY S.R.L. BOTOSANI

Beneficiar: [REDACTED]

1.2. Obiectul lucrării

Scopul documentatiei este de a stabili conditiile de construire din punct de vedere urbanistic, in vederea realizarii obiectivului „**INTOCMIRE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE S+P+1E, GARAJ SI MAGAZIE”** Terenul studiat se găsește in extravilanul Municipiului Botosani. Zona UTR 59, cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea PUZ

Programul de dezvoltare al localitatii prevede in zona studiata functiune predominanta de locuire si functiuni complementare compatibile. Subzona functionala cuprinde parcele individuale bine determinate cu suprafete ce permit construirea de imobile cu destinatie compatibila cu cea de locuit, zona avand un caracter mixt, in zona existand, pe langa locuintele individuale si locuinte collective. În perimetrul studiat urmează să se realizeze o locuinta (pastrand caracterul zonei studiate) cu regim de înălțime S+P+E, pe lângă construcția de bază se mai propune spre construire și o platformă destinată depozitării deșeurilor, puț forat, bazin vidanjabil o anexa gospodareasca, iar garajul este inclus in suprafata construita a casei. Ultimile PUZ-uri aprobate in zona : accepta conform PUGB si RLUB referitoare la zona functionala LMu1 – zona rezidentiala – cu cladiri de tip urban cu inaltimea de pana la 3 niveluri (10m)

Prin prezentul P.U.Z. se stabilesc conditiile pentru :

- utilizarea functionala a terenului
- modul de ocupare a terenului si conditiile de aliniere a constructiilor
- realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si construit existent

Teren aflat în proprietate privată înscris în CF 68640 (rezultat din alipirea imobilelor C.F. 50160 si C.F. 50161)

cu S = 1007.00 mp conform Contract de vânzare nr.63 / 2013 în suprafață de S = 1007.00 mp c (u acces din Str. Pajistei). Din masuratori , rezulta o suprafata destinata constructiilor S = 970.00 mp.

La baza documentatiei se afla **Certificatul de Urbanism nr. 827 din 30.10.2020**, emis de **Primaria Municipiului Botosani**.

1.3. Surse de documentare

In vederea intocmirii Planului Urbanistic Zonal au fost analizate : Planul Urbanistic General al localitatii, Regulamentul General de Urbanism aferent, Codul Civil, Certificatul de Urbanism, Studiul Topografic, Studiul Geotehnic.

Studii si documentatii tehnico economice, elaborate de unitati de proiectare pentru retele tehnico – edilitare (alimentare cu apa, sisteme de canalizare).



Baza legala:

- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului nr.21/N din 10 aprilie 2000;
 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului nr.176/N din 16 august 2000;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata;
 - Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata prin Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si turismului nr.2.701/2010;
 - Ordin nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
 - Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari prin Legea nr.265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Hotararea Guvernului nr.445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, publicata în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.481 din 13 iulie 2009;
 - Normativ pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei nr.649 din 25 aprilie 2001;
 - Normativul P118/1999, art.2.2.2, tabelul 2.2.2.
 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitati urbane, indicativ P 132-93, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului nr.10/N din 6 aprilie 1993;
 - Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitatile urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr.49/1998, publicat în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.138 bis din 6 aprilie 1998;
 - STAS 10144/1-91 Strazi. Profiluri transversale – Prescriptii de proiectare;
 - STAS 10144/2-91 Strazi. Trotuare, alei de pietoni si piste de ciclisti – Prescriptii de proiectare;
 - STAS 10144/3-91 Strazi. Elemente geometrice – Prescriptii de proiectare;
 - Codul civil aprobat prin Legea nr.287/2009, republicata în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.505 din 15 iulie 2011, cu modificarile și completarile ulterioare.
 - Ansamblul Urban Medieval Botosani, editie 1981– Eugenia Greceanu
- Planul urbanistic zonal si regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform continutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010-2000 (Capitolul 3).



CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul propus pentru construirea unei locuințe familiale se afla în extravilanul municipiului Botoșani, într-o zonă ocupată majoritar cu terenuri agricole. Multe din terenurile din zonă au fost deja asimilate în intravilan pentru a fi ocupate cu funcțiunea principală de locuire și funcțiuni complementare. Zonificare funcțională: U.T.R. 59 - EXTRAVILAN – TAG – terenuri Agricole, prin prezenta documentație de urbanism PUZ se propune modificarea zonei funcționale corespunzătoare funcțiunii dominante în intravilanul UTR 59, respectiv LM zona rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 înălțime maximă de 10m, de tip urban, LMu1 subzonă exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) *Sintezele studiilor de fundamentare*, reprezintă extrase grafice sau scrise ale problemelor analizate anterior sau analizate concomitant cu elaborarea P.U.Z., menite să susțină propunerile urbanistice.

2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat, în suprafață totală de 970,00 mp, situat în extravilanul Municipiului Botoșani, este localizat în **Extravilan Mun. Botoșani, Str. Pajistei nr. f.n. Nr., CAD 68640 și CAD 68640** fiind mărginit la NW de lot proprietate CAD 3428/4., la NE de CAD. 5490/1 la SE se mărginește cu Str. Pajistei, iar la SW se mărginește cu cale de acces CAD 3428/ 1. Zona studiată se află în extravilanul mun. Botoșani, în partea de N-E a municipiului la periferia orașului iar din punct de vedere edilitar zona dispune de anumite rețele edilitare care vor fi prezentate în detaliu în situația existentă

În vecinătatea amplasamentului, o pondere semnificativă o reprezintă terenurile agricole în extravilan. Fondul construit existent este reprezentat prin locuințe și funcțiuni complementare.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Particularitățile reliefului

Relieful este predominant ses

Zona face parte dintr-un cadru natural deosebit.

Zona nu este afectată de riscuri la inundații

Clima – caracterizare generală

Clima este temperat-continentală, influențată puternic de masele de aer din estul continentului, fapt ce determină ca temperatura medie anuală să fie mai redusă decât în restul țării (8- 11 °C), cu precipitații variabile, cu ierni sărace în zăpadă, cu veri ce au regim scăzut de umezeală, cu vânturi predominante din nord-vest și sud-vest.

Hidrografia

Apele subterane de interfluvii și versanți au debite reduse (1-3 l/s) și la limita potabilității, pe alocuri chiar nepotabile. Pe total județ, resursele de ape subterane freatice sunt evaluate la 1,780 mc/s, din care numai 0,728 mc/s reprezintă resurse exploatabile și potabile. Apele de suprafață din cadrul județului sunt reprezentate de râuri și lacuri și aparțin la două mari bazine hidrografice: Siret și Prut. Densitatea rețelei hidrografice permanente este de 0,41km/kmp. Alimentarea râurilor se face în proporție de 86% din ploi și zăpezi și numai 14% din surse subterane. Analiza debitelor medii multianuale evidențiază faptul că cele mai bogate ape sunt Prutul și Siretul, cu 85 mc/s și, respectiv, 12,7 mc/s la intrarea în județ și 92 mc/s, respectiv 35,0 mc/s la ieșire. Lacurile completează rețeaua hidrografică a județului, majoritatea fiind create prin bararea văilor. Cele mai numeroase se întâlnesc în zona câmpiei colinare constituind o caracteristică a teritoriului. În privința zonării hidrografice, județul Botoșani se încadrează în două mari zone: cu umiditate moderată corespunzătoare Podișului Sucevei și cu umiditate deficitară corespunzătoare Câmpiei Moldovei.



Date privind zonarea seismică

Din punct de vedere seismic, zona este afectata de „cutremurile moldave” al caror focar este situat în regiunea Vrancea, însă propagarea și intensitatea mișcărilor seismice depinde și de poziția amplasamentului față de focar, magnitudine, energia seismului, constitutia litologica etc.

Din punct de vedere seismic, zona Botoșanilor se încadrează în așa numita zonă a “cutremurilor moldavice” (Atanasiu). Aceste cutremure nu au intensitate mai mare de gradul 4. Totuși ele au fost simțite de la Vaslui până la București.

Între anii 1893 – 1916 au avut loc 3 cutremure locale în județul Botoșani:

- 1895 – 5 mai, ora 5 și 35 min – Horodniceni, gradul 3 local;
- 1898 – 28 decembrie, ora 2 și 38 min – Dorohoi, gradul 3 local;
- 1902 – 7 mai ora 16 și 35 min – Botoșani, gradul 3 local.

Lângă Dorohoi, pe linia Broscăuți, apare în cutremurul din 1940 o ușoară culminație care îi determină pe seismologi să pună focarul cutremurului din 28 decembrie 1898 nu chiar la Dorohoi, ci puțin mai la răsărit.

Seisme din nordul Moldovei, cele cu focarele pe linia Botoșani – Dorohoi, nu țin de seisme moldavice, ci se clasează mai degrabă între cutremurile care-și au focarele pe linii ale Platformei Podolice, ca cele din 20 ianuarie 1903 și 17 august 1875.

Între 1893 și 1916 numai 5 cutremure s-au înregistrat în Botoșani:

- 1893, 10 septembrie, Botoșani, gradul 3, Curtești, gradul 3
- 1894, 31 august, Botoșani, gradul 4 (culminație), Dorohoi, gradul 3
- 1904, 6 februarie, Botoșani, gradul 3 (culminație)
- 1908, 6 octombrie, Botoșani, gradul 4
- 1912, 7 iunie, Botoșani și Dorohoi, gradul 3.

Din datele seismice din zonă, Atanasiu (1961), se ajunge la concluzia că în cadrul cutremurilor moldavice, chiar când nu sunt destul de puternice, zguduirile nu depășesc gradul 4 la Botoșani și gradul 3 la Dorohoi.

La cutremurul din 1940, în zonă este atins gradul 5.

După Normativul P 100-1/2013 această zonă este reîncadrată din punct de vedere al perioadelor de colț, TC, în zona cu $TC = 0,7$ și în zona seismică de calcul E cu un coeficient $KS = 0,12$, ceea ce este echivalent cu 7 grade MKS.

Conform prevederilor normativului P.100-20013, amplasamentul se încadrează la următoarele categorii :

- construcțiile se situează în clasa IV de importanță
 - categoria de importanță D- redusă
 - amplasamentul în zona seismică de calcul C
 - accelerația terenului $a_g = 0.20g$
 - perioada de colț $T_c = 0.7s$
 - gradul seismic echivalent VII
- regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara Msk.

2.4. Circulația

În prezent, accesul în zona studiată se efectuează din Str. Pajistea, (drum neamenajat), în zona sunt străzi cu profile de două benzi de circulație , care fac legătura cu str. Calea Națională (DN 28 B). Suprafața carosabilă va fi marcată conform profilului drumurilor (2 fluxuri – 10 m). Amplasamentul aflat în studiu deservește de un drum de exploatare nemodernizat .

Strazile existente fac legătura cu zona studiată prin această alee.



În prezent în zona studiată există o tendință de dezvoltare a funcțiunilor industriale, de locuire, servicii și agricole, zona având în general folosință agricolă, terenuri arabile neconstruite aflate la limita intravilanului.

1 disfuncționalități

- căi de acces neamenajate
- lipsa rețelei tehnico-edilitare unitare
- lipsa unei strategii de amenajare unitare

2 avantaje

- racordare la rețeaua de energie electrică
- posibilitate de dezvoltare spațială

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul propus pentru realizarea investiției se afla în proprietatea [REDACTED], conform Contract de vânzare nr.63 / 2013 în suprafață de $S = 1007.00$ mp c (u acces din Str. Pajistei) Din măsuratori , rezulta o suprafața destinată construcțiilor $S = 970.00$ mp.

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

- proprietatea de stat, domeniu public : categoria strazi, Str Pajistei
- proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice : categoria terenuri curți construcții, arabile, situație în intravilan și extravilan.

În funcție de opțiunea proprietarului terenului, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonificări/ organizare funcțională pentru noile funcțiuni: - se propune amplasarea unei construcții cu funcțiune de locuință.;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulațiilor în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun. Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității; terenul este amplasat în extravilanul localității Botosani, având destinația teren arabil.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- Terenul este liber, neconstruit și este în proprietate privată;
- Terenul, la limita de nord-est are toate utilitățile necesare: curent electric, alimentare cu apă.;
- Terenul prezintă în plan o formă aproximativ dreptunghiulară, pe direcția nord-west spre sud-est.

Vecinii: este mărginit la NW de lot prop privat CAD 3428/4 ., la NE de CAD. 5490/1 la SE se mărginește cu Str. Pajistei, iar la SW se margineste cu cale de acces CAD 3428/ 1..

— Gradul actual de ocupare al terenului, în zona studiată, este:

— P.O.T. existent = 0,00%

— C.U.T. existent = 0,00

Principalele disfuncționalități, în lumina celor de mai sus, sunt:

- Tramă stradală și intersecție din apropiere neorganizate;



- Profile transversale necorespunzătoare la str. Pajistei;
- Lipsă trotuare și plantații de aliniament;
- Iluminat stradal insuficient

2.6. Echiparea edilitara

Amplasamentul studiat dispune de urmatoarele retele de utilitati:

- alimentare cu apa : zona studiata dispune de retea de alimentare cu apa
 - canalizare ape menajere : zona studiata nu dispune de retea de canalizare stradala. Din această cauză se va adopta soluția unui **sistem propriu, cu bazin vidanjabil** .
- canalizare pluviala : zona studiata nu dispune de retea de canalizare pluviala
- alimentare cu energie electrica : zona studiata dispune de alimentare cu energie electrica
- retea publica de telefonie : zona studiata dispune de retea publica de telefonie
- retea de alimentare cu gaze naturale : zona studiata dispune de retea de alimentare cu gaze naturale

2.7. Probleme de mediu

Autorizarea lucrarilor de constructii pe amplasamentul studiat vor fi conditionate de pastrarea mediului natural si al echilibrului ecologic caracteristic zonei. Prin Regulamentul Local de Urbanism vor fi prevazute spatii verzi si plantate, nu mai putin de 10% din suprafata terenului. Deseurile rezultate in urma activitatilor vor fi adunate in containere specializate si transportate periodic de catre firma specializata si autorizata.

2.8. Optiuni ale populatiei

Investitia dorita de catre beneficiar se afla intr-un cadru natural favorabil construirii de locuinte. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultarea in diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

CAP. 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Conform PUG Botosani, terenul este în extravilan, momentan teren arabil. Cartierul Tulbureni (aflat in imediata apropiere), are o serie de unități de producție, agricole și agroindustriale, precum și o serie de gospodării particulare. Totodată drumul DN28B-E58 , in care se racordeaza Alea Pajistei, favorizeaza accesul catre zona studiata atragand cu usurinta clienti din diverse zone ale orasului, zona este tentantă pentru construirea de unității cu funcțiuni de servicii, comerț, alimentație publică, etc.

Conform Legii 350/1990 actualizată, trecerea din extravilan în intravilan se poate face doar printr-un proiect urbanistic de tip PUZ, sau PUG la o nouă actualizare, care se produce la cca. 10-12 ani, în cazul existenței de cereri, In situatia noastra valabilitatea vechiului PUG este prelungita, un nou PUG aflandu-se in lucru (inasa timpul necesar avizarii ai autorizarii lui este foarte lung)

Prezentul PUZ stabilește reglementări urbanistice necesare dezvoltării organice, naturale a noului spațiu introdus în intravilan.

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal intentioneaza sa bugeteze realizarea investitiei din fonduri proprii. Amenajarea propusa presupune **construirea unei locuinte unifamiliale amplasată izolat**



pe lot, crearea unui sistem de alei pietonale, auto si parcaje, care sa faca legatura intre strada de acces si locuinta propusa, amplasarea de mobilier urban, crearea unui sistem de iluminat exterior. Terenul se afla in interdictie temporara de construire pana la avizarea P.U.Z. si R.L.U. in Consiliul Local.

Terenul nu este grevat de situri arheologice.

Prin documentatia prezenta se va putea reglementa regimul terenului in context cu P.U.G. Botosani, astfel incat sa se poata clarifica functiunea teritoriului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G aprobat prin H.C.L. nr. 180/25.11.1999, prelungit cu H.C.L. /2011, , amplasamentul este situat in extravilanul municipiului Botosani :

- nu sunt permisiuni de constructii pana la intocmire P.U.Z.
- valorile P.O.T. si C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Autorizarea lucrarilor de constructii pe amplasamentul studiat vor fi conditionate de pastrarea mediului natural si al echilibrului ecologic caracteristic zonei. Prin Regulamentul Local de Urbanism vor fi prevazute spatii verzi plantate, nu mai putin de 10% din suprafata terenului.

In incinta se vor amenaja alei pentru circulatia pietonala si carosabila, care vor face legatura intre obiectivele principale de pe amplasament.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate.

Pentru constructiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia in vigoare.

Deseurile rezultate in urma activitatilor vor fi adunate in containere specializate si transportate periodic de catre firma specializata si autorizata.

3.4. Modernizarea circulatiei

Zona aferentă circulației nu necesită realizarea de trasee exterioare noi, doar lucrări periodice de întreținere aferente drumului de acces (Aleea Pajistei). În interiorul lotului se propune o cale de acces principală privată pentru asigurarea accesului pietonal și auto la locuinta propusa, respectiv o zonă pavată – care va asigura accesul în incinta si o parcare cu 2 locuri destinată autoturismelor amplasată în fata locuintei , catre strada de acces la proprietate.

Circulatia pietonala va fi deservita de trotuare si alei din dale betonate, cu latimi cuprinse intre 0.90 m si 1.70 m.

Sistemul rutier la zonele de circulatie, va fi compus din :

- 4 cm beton asfaltic BA16
- 5 cm binder BAD 25
- 6 cm mixtura asfaltica AB31,5
- 15 cm balast stabilizat cu ciment 6%
- 20 cm fundatie din balast

Intrarea si iesirea din zona studiata va fi semnalizata corespunzator.

Pentru perioada executiei lucrarilor, investitorul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie. Semnalizarea rutiera, atat cea orizontala cat si cea verticala, va fi in concordanta cu standardele SR 1848-1,2,3/2011 si SR 1848-7/2015.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici



Terenurile care fac obiectul proiectului sunt situate în extravilan, având regimul economic de TAG - terenuri agricole. Prin prezenta documentație de urbanism PUZ se propune modificarea zonei funcționale corespunzătoare funcțiunii dominante în intravilanul UTR 59, respectiv LM zona rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 înălțime maximă de 10m, de tip urban, LMu1 subzona exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

Construcții :

Construcții existente – menținute :

Pe amplasament nu există alte construcții

Construcții propuse :

C1 - Locuință familială – regim de înălțime S+P+E

Sc = 137.95 mp

Sd = 370.02 mp

C2 - Platformă depozitare deseuri –

Sc = Sd = 9.60 mp

Regimul de aliniere al construcțiilor

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Aliniamente laterale : construcțiile se vor retrage de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă cea mai înaltă, dar nu mai puțin de 3.00 metri pentru accesul autospecialelor în situații de urgență , pe una dintre laturi și 1.00 m pe cealaltă latură, fără goluri pentru uși sau ferestre pe acea latură

Aliniamente posterioare : construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.

Se va păstra o distanță de 27.15 m din axul drumului Str. Pajistei care va deservește drept zonă de protecție.

Utilizarea terenului

Pentru utilizarea terenului se stabilesc valori maxime privind Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.).

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de construcții și suprafața terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului.

Terenul studiat are o suprafață totală conform Contract de vânzare nr.63/2013 în suprafață de S= 1007.00 mp (cu acces din Str. Pajistei).

Din măsurători , rezulta o suprafață destinată construcțiilor S = 970.00 mp.

Bilant teritorial PUZ – existent :

Destinația terenurilor	Suprafața	Procent
Suprafața totală a parcelelor cu destinația curți-construcții, Din care :	970.00 mp	100.00 %
Suprafața construită existentă	0.00 mp	0.00 %
Drum acces existent	0.00 mp	0.00 %
Teren arabil	970.00 mp	100.00 %
Suprafețe verzi existente	0.00 mp	0.00 %



P.O.T. existent	0.00 %
C.U.T. existent	0.000

Bilant teritorial PUZ – propus :

Destinatia terenurilor	Suprafata	Procent
Suprafata totala a parcelelor cu destinatia curti-constructii, ape statatoare si drum, Din care :	970.00 mp	100.00 %
Suprafata construita propusa	137.95 mp	14.22 %
Alei auto si parcare	167.57 mp	17.27 %
Alei pietonale si trotuare	69.55 mp	7.18 %
Punct colectare gunoi	9.60 mp	0.99 %
Spatii plantate,	543.14 mp	55.99 %
P.O.T. propus	14.22 %	
C.U.T. propus	0.38	
Regim inaltime maxim admis	S+P+1E	
P.O.T. maxim propus	35.00 %	
C.U.T. maxim propus	1.00	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa : ansamblul beneficiaza de racord la reseaua existenta de alimentare cu apa

Canalizarea apelor uzate menajere si apelor meteorice : Apele menajere uzate sunt evacuate prin intermediul retelei de canalizare din PVC-KG Dn 110 si a unui separator de hidrocarburi, catre o cuva hidroizolata, vidanjabila, propusa a fi amplasata in apropierea aleii de acces conform plansei A -04.

Colectarea apelor pluviale de la nivelul parcarilor deschise se face cu ajutorul rigolelor carosabile si vor fi deversate in cuva hidroizolata betonata dupa ce au fost filtrate printr-un separator de hidrocarburi avand un debit de 1.6l/sec.

Alimentarea cu energie electrica : ansamblul beneficiaza de racord la reseaua existenta de alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu caldura : Instalatia de Incalzire centrala existenta asigura temperaturile interioare recomandate pentru destinatiile functionale a respectivelor spatii, conform STAS 1907/1,2.

Telecomunicatii : se prevede racordarea la reseaua existenta in zona

Gospodarie comunala : sortarea, evacuarea si depozitarea se va face in pubele specifice – gunoi selectat si se vor transporta in baza unor contracte cu societati specializate.

3.7. Protectia mediului

Impactul potential este redus si acceptabil in perioada de executie, atat asupra mediului cat si asupra factorului uman, avand o durata relativ scazuta, la finalizarea lucrarilor cadrulul natural si zonele sistematizate vor fi refacute.

In ceea ce priveste problemele privind protectia mediului, vor fi prevazute masuri obligatorii pentru executantul lucrarii, astfel incat sa se preintampine degradarea factorilor de mediu. In acest sens se va avea in vedere:

- protejarea apelor, solului si subsolului in zonele adiacente obiectivului de lucru;



- restrangerea pe cat posibil a spatiului de depozitare a materiilor prime pe suprafete rational dimensionate, langa obiectivul de executie;
- deseurile de materiale de constructie vor fi eliminate de catre executantul lucrarilor.

Factorul de mediu - apa

In etapa de constructie, principalele surse potentiale de poluare a apelor sunt reprezentate de antrenarile de catre apele meteorice a prafulor si a pulberilor rezultate in timpul lucrarilor de amenajare a suprafetei terenului, din foraje si din traficul utilajelor grele, respectiv a mijloacelor de transport.

Pentru protectia calitatii apelor pe perioada executiei se vor asigura urmatoarele masuri:

- finalizarea lucrarilor de constructie in perioada de timp prevazuta;
- manipularea combustibililor, in cazul in care este strict necesar, se va face cu atentie, pentru evitarea deversarilor accidentale pe sol.

Dupa punerea in functiune calitatea apelor de suprafata si subterane este garantata prin utilizarea materialelor si tehnologiilor moderne si fiabile. Apele pluviale de pe amplasament sunt conventional curate.

Factorul de mediu - aer

Emisiile sunt de doua feluri:

- dirijate - evacuare prin cosuri de dispersie, guri de aerisire, tevi de esapament, etc. Acest gen de emisii sunt controlabile si cuantificabile prin masurari.
- difuze - evacuare inregistrata la: manipulari de substante si produse pulverulente sau cu volatilitate diferita, incarcare-descarcare rezervoare, neetanseitate, etc. Aceste emisii sunt necontrolabile si necuantificabile prin masurari.

Tipuri de poluanti in perioada de amenajare a constructiilor:

- pulberi rezultate din manipularea materialelor de constructie - nu se poate aprecia nivelul emisiilor si nici aria de raspandire dar consideram ca la o manipulare atenta nu vor influenta calitatea aerului;
- pentru realizarea obiectivului se vor executa lucrari de excavatii, transportul pamantului, a betoanelor, utilajelor, etc., care implica utilizarea mijloacelor de transport grele: autocamion, autobasculanta, buldoexcavator, automacara, autobetoniera, Poluantii pentru aer sunt: praful si poluanti specifici arderii combustibililor folositi la motoarele utilajelor de constructii si mijloacelor de transport utilizate. Praful rezulta la rulara mijloacelor de transport, executia sistematizarii pe verticala, imprastiere balast, pamant, compactare, construire, etc. Degajarile de praf depind de nivelul activitatii respective, de specificul operatiilor si de conditiile meteorologice. Cel mai ridicat potential de emisie in atmosfera este datorat manevrarii cantitatilor de pamant si balast.

Sursele de impurificare ale atmosferei asociate activitatilor de executie sunt surse libere, deschise, diseminate pe suprafata de teren pe care au loc lucrarile.

In scopul diminuarii impactului si prevenirii impurificarii zonei se recomanda:

- stropirea cu apa a tuturor drumurilor de acces precum si a pamantului excavat;
- diminuarea duratei in care cantitati mari de pamant sunt supuse eroziunii vantului;
- spalarea autovehiculelor inaintea fiecarei iesiri din zona de lucru,
- amplasarea unor ecrane protectoare si imprejmuirea zonei de lucru.

Poluarea factorului de mediu AER este de scurta durata, limitata in timp (pe perioada de executie).

Factorul de mediu - sol si subsol

Sursele de poluare in perioada de executie sunt generate de:

- traficul auto prin scurgeri accidentale de produse petroliere in timpul operatiilor de alimentare sau datorita starii tehnice defectuoase a utilajelor si echipamentelor de transport si montaj;
- depozitarea materialelor de constructii si a deseurilor pe suprafete de teren neimpermeabilizate.



Reducerea impactului asupra solului si subsolului se realizeaza prin utilizarea mijloacelor de transport si montaj in stare buna de functionare si depozitarea controlata a reziduurilor si a materialelor de constructii.

Poluarea solului si subsolului se caracterizeaza ca fiind negativa moderata, spre nesemnificativa.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Sursele de zgomot si vibratii se produc in perioada executiei de la utilajele de executie (in procesele tehnologice de decapare strat vegetal, sapare, terasare, compactare, asternere strat final) si de la traficul auto. Conditii de propagare a zgomotului depind de:

- natura utilajelor si disponerea lor
- fenomene meteorologice: viteza si directia vantului, temperatura
- absorbtia undelor acustice in aer : depinde de presiune, temperatura, umiditate relativa
- absorbtia undelor acustice de catre sol : fenomen numit "efect de sol"
- topografia terenului
- vegetatie

Diminuarea zgomotului si vibratiilor se obtin prin masuri de interventii specifice, astfel:

- ocolirea, pe cat posibil, a traseelor din imediata vecinatate a cladirilor locuite, de catre utilajele apartinand santierului, mai ales cele care efectueaza multe curse, care au mase mari si emisii sonore importante;
- intretinerea sistemelor de amortizare a zgomotelor din dotarea fiecarui utilaj
- stabilirea unui program de lucru, cu respectarea orelor de odihna ale locuitorilor din vecinatatea fronturilor de lucru
- amplasarea constructiilor din cadrul organizarii de santier, a stocarilor si depozitelor de materiale astfel incat acestea sa constituie ecrane intre santier si zonele locuite
- educatia corespunzatoare a lucratorilor in scopul protectiei mediului.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Lucrarile propuse prin prezentul proiect nu vor produce dezechilibre asupra ecosistemelor naturale din zona.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Prin promovarea proiectului se vor imbunatati conditiile de viata a locuitorilor comunei.

Gospodaria deșeurilor

In perioada de executie pot rezulta urmatoarele tipuri de deseuri: pamant de excavatie, materiale de constructii, resturi conducte, conductori, tamplarie, uleiuri uzate, deseuri de ambalaje.

Deseurile de materiale de constructie vor fi eliminate de firma constructoare.

Evidenta gestiunii deșeurilor generate in decursul desfasurarii lucrarilor pe santier, colectarea, transportul si depozitarea temporara sau definitiva a acestora se va face conform prevederilor HGR nr. 856 din 16.08.2002 privind eviderua gestiunii deșeurilor si aprobarea listei cuprinznd deseurile, inclusiv deseurile periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru realizarea obiectivului nu vor fi necesare achizitionari/modificari de terenuri, schimburi sau concesiuni care sa fie supuse unor proceduri de necesitate publica.

Profilele stradale existente si propuse permit amplasarea infrastructurii retelelor de utilitati.

Obiectivele de utilitate publica sunt : retele edilitare (alimentare cu apa, canalizare si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.



CAP. 4 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000.

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului P.U.Z. sunt specificate in „Regulamentul aferent P.U.Z.”, care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile din prezentul volum.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire.

Se va respecta procedura de consultare a populatiei : Legea nr. 350/2001 si Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

Întocmit:
Arh. Irina Garet



VOL.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.25/2019

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice și juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice. El explica și detaliaza sub forma unor prescripții și recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi și aplicarii acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite in teritoriul studiat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a facut in baza temei de proiectare, precum și a certificatului de urbanism nr 827/30.10.2020_ eliberat de Primaria Municipiului Botosani, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat. Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completari ale acestora. La baza elaborarii R.L.U stau :

- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse in PUG Botosani, prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescripțiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât in intravilan cit și in extravilan. În acest sens RLU se aplica pe terenul studiat situat in zona de sud-est a teritoriului administrativ al Municipiului Botosani, respectiv in localitatea Botosani.

Zona studiată prin documentația urbanistică se afla in extravilanul Municipiului, zona Alfa Land

REGLEMENTĂRI :

Prin P.U.G. zona aferenta obiectivelor propuse face parte din U.T.R. 59 - EXTRAVILAN – TAG – terenuri agricole pentru care se propune modificarea corespunzător zonei funcționale LM



zona rezidentiala cu cladiri de tip P, P+1, P+2 inaltime maxima de 10 m, de tip urban, subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)

Prin documentația de urbanism (P.U.Z) se propune modificarea zonei functionale existente în extravilan corespunzător zonei funcționale LM zona rezidentiala cu cladiri de tip P, P+1, P+2 inaltime maxima de 10 m, de tip urban, funcțiune dominantă în UTR 59 din intravilan, subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

A. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

ART.1 Terenuri agricole in intravilan : Autorizarea executarii construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de construcții și amenajari propuse prin PUG și in aceasta documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Resurse de apa . În cadrul documentației PUZ zona studiata se afla in afara zonei de protectie a cursurilor de apa conform prevederilor Legii 107/1996 actualizata.

B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

ART.1 Expunerea la riscuri tehnologice: Autorizarea executarii construcțiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum și in zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale rețelelor de canalizare, ale cailor de comunicație și a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

ART.2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice : Autorizarea executarii construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ART.3 Asigurarea echiparii edilitare : Asigurarea executarii construcțiilor care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați, care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa. Autorizarea executarii construcțiilor poate fi condiționata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligației efectuării in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesați.

ART.4 Asigurarea compatibilitații funcțiunilor: Autorizarea executarii construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilitații dintre destinația construcției și funcțiunea



determinanta a zonei stabilita in prezenta documentație de urbanism.

ART.5 Procentul de ocupare a terenului : Pentru zona aferenta obiectivelor propuse, valorile stabilite pentru procentul de ocupare al terenului (POT) sunt : POT max = 35% și CUT max = 1.0.

ART.6 Lucrari de utilitate publica : Autorizarea executarii altor construcții pe terenurile care au fost rezervate in planul urbanistic general pentru realizarea de lucrari publice este interzisa.

CAP. III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și de retragere minime obligatorii

ART. 1. Amplasarea față de drumurile publice : În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice, telecomunicații și infrastructuri.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la un drum public, direct sau prin servitute de trecere, de minim de 4,00 metri.

ART.2 Amplasarea față de aliniament : Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public (drum, trotuar).

Amplasarea clădirilor față de stradă

S-a stabilit un aliniament obligatoriu (împrejmuirea la stradă) la min. 5,0 m față de axul străzii și o aliniere recomandată la 15 m față de axul străzii. Sunt premise retrageri mai mari față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor față de limitele laterale și posterioare se va păstra o distanță de min $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m pe una dintre laturi (conform prevederilor din CU).

În zona studiată , zona edificabila care respecta prevederile din CU cat si din RGUB, propune o retragerea fata de aliniamentul stradal de minim 7.50 metri din limita de proprietate propusa la strada de acces.

Constructia propusa va fi amplasata la o distanta de 23.82m fata de imprejmuirea propusa catre aleea de acces.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniu privat si domeniu public (drum, trotuar).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale gardurile sau construcțiile se vor amplasa la minim 5. 0 metri din axul drumului Aleea Pajistei).

Retragerea fata de limitele laterale va fi de minim H/2 dar nu mai puțin de 3,00 metri pentru accesul autospecialelor în situații de urgentă , pe una dintre laturi si 1.00 m pe cealalta latura, fara goluri pentru usi sau ferestre pe acea latura..

Retragerea fata de limita posterioară va fi de minim 5,00 m metri.



ART.3 Amplasarea fața de limite laterale și posterioare:

Retragerea fata de limitele laterale va fi de 3,00 metri pentru accesul autospecialelor în situații de urgență.

Retragerea fata de limita posterioară va fi de minim 5,00m metri.

3.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se poate autoriza și alte tipuri de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul incurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD.

Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale.

3.3. UTILIZARI INTERZISE

Construcții cu funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice

Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție :

- | | |
|--------------------------|--|
| • ZpDJ (drum județean) | - 12.00 m din axul drumului |
| • ZpDC (drum comunal) | - 10.00 m din axul drumului |
| • ZpGCc (cimitire) | - locuințe – 50.00 m de la limita acestuia |
| • Zplea (LEA) | - conform aviz ELECTRICA |
| • Zpa (albie) | - 15 m |
| • ZpG (transport gaz) | - 50 m de o parte și de altă a conductelor |
| • ZpTEa (gospodărie ape) | - 30 m de la ziduri |
| • ZpM (monumente) | - conform aviz CZMASI |

3.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții :

- Nu provine din sub împărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale
- Are o suprafață minimă de 150 mp și un front la stradă de minim 8.00 m în cazul clădirilor înșiruite (cu 2 calcane laterale), minim 9.00 m în cazul clădirilor cuplate (cu 1 calcan lateral, o fatadă laterală) și 12.00 m în cazul construcțiilor izolate (cu 4 fatade).
- În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă principală trebuie să fie de 12.00 m în cazul construcțiilor cuplate (cu un calcan) respectiv 15.00 m în cazul locuințelor izolate (cu 4 fatade).
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea de 4.00 m
- Parcela trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.
- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12



loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

3.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1 Accese carosabile.

Autorizarea executarii construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Parcela va avea un acces cu latimea de minim 4.00 metri dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil.

Zona aferentă circulației nu necesită realizarea de trasee exterioare noi, doar lucrări periodice de întreținere aferente drumului de acces (Aleea Pajistei). În interiorul lotului se propune o zonă pavată – care va asigura accesul în incinta si o parcare cu 2 locuri destinată autoturismelor personale amplasată în fata constructiei, catre strada de acces la proprietate.

Art.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale pentru zona obiectivelor propuse, prin realizarea de trotuare si marcaje pe partea carosabila.

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
 - a) Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
 - b) Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

3.6. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficient de mari pentru a permite:

- Intretinerea clădirilor
- Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si mijloacelor de salvare
- Iluminarea naturala si însorirea

3.7. CIRCULATII SI ACCESE

- Parcela este construibilă numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

3.8. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR



- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare

3.9. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime admis în zona studiată va fi : P+1 inaltime maxima de 6.20 m, de tip urban.

3.10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Cladirile noi sau modificate/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei.
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice, se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- Se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea constructiilor
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala

3.11. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele
- Se vor asigura puncte de apa din reseaua publica, pentru platformele de precolectare deseuri menajere
- Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate
- Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

3.12. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
- In zonele de versanti se recomanda plantarea de arbori din speciile : salcam, fag, plop, frasin

3.13. IMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1.50 m din care un soclu de 0.30 m si o parte transparenta sau opaca pana la h = 1.50m
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inalțimi de maxim 2.20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe



- Imprejmuirile spre strada a platformelor de precolectare deseuri menajere, vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de 1.50-2.20m.
- Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii : sarma ghimpata, tabla, etc
-

CAP.IV. – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi de 35 % pentru constructiile noi
- Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT-ului numai in cazuri justificate, prin intocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza in cadrul Consiliului Judetean Botosani.

4.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1.0 (ADC/mp teren), pentru constructiile noi
- Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu ce se vor aviza in Consiliul Judetean Botosani.

CAP.V. – RECOMANDARI SPECIALE

- Se vor intocmi studii geotehnice si planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrarile de constructii
- Se vor urmari actiunile ce urmaresc protectia mediului si se vor sanctiona drastic incalcarile normelor de protectie a mediului natural si construit
- In zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesiva, se va obtine avizul de la Agentia Nationala de Protectie a Mediului si Administratia Națională Apele Romane.

Întocmit,
Arh. Gareth Irina.
Ing. Rotaru C.