



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘEȘTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) - "DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER".**

Inițiator: **S.C. PROFI IZO. BEK S.R.L., C.U.I. RO16876474, LOCALITATEA HUDUM, COMUNA CURTEȘTI, JUDEȚUL BOTOȘANI**

Amplasament: **Județul BOTOȘANI, Localitatea TRUȘEȘTI, comuna TRUȘEȘTI, Nr. Cad 51049, înscris în CF cu 51049, Str. Nr. 1, nr. 48, PC 148**

Proiectant general: **MA-DA PROIECT S.R.L., persoană juridică română, reprezentată prin administrator DANA GHIGA, cu sediul în Botoșani, Pietonal Transilvaniei nr. 4, mezanin, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J07/330/2002, cod unic de înregistrare 14977731.**

Număr proiect: **357-U/2023**

Faza de proiectare: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană și de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone, asigurând corelarea programelor de dezvoltare urbană a zonei cu Planul Urbanistic General.

Obiectul prezentei documentații constă în analizarea situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și formularea propunerilor de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, cu scopul de a schimba funcționalitățile urbanistice ale unei parcele de teren situată în intravilanul localității TRUȘEȘTI, comuna TRUȘEȘTI, CF/Nr. Cad. 51049 și schimbarea categoriei de folosință, în vederea realizării investiției "**DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**".

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Trușești, imobilul este situat în UTR nr. 1 – ZONĂ CENTRALĂ.

În zona studiată funcțiunile complementare admise sunt **comert, alimentație publică și prestări servicii.**

Pe zona studiată, se propune realizarea unui complex comercial – un singur corp cu mai multe spații.

Obiectivul prezentei lucrări îl constituie studiul condițiilor în care se poate dezvolta urbanistic un teren - CAD 51049, cu suprafața de 5.470,00 mp, situat în intravilanul localității Trușești, cu scopul de:

- schimbarea funcționalității urbanistice pentru parcela de teren, din zonă pentru locuințe, în subzonă IS (pentru INSTITUȚII ȘI SERVICII de interes general – ZONĂ COMERCIALĂ)

- schimbarea categoriei de folosință a terenului, din folosința actuală - arabil, în teren - curți construcții, pentru amplasare de construcții, circulații, zone verzi și plantate;

- asigurarea accesurilor (pietonal și carosabil), în contextul circulațiilor existente în zonă și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale existente în vecinătate;

- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării obiectivului.

Prin acest proiect se urmărește îmbunătățirea calității vieții în zonă și diversificarea oportunităților de asigurare a serviciilor de interes general în acest teritoriu, de dezvoltare a economiei locale, ținând cont de cererea mare a pieții în acest domeniu, ceea ce va conduce în final la rezultate economico - financiare superioare.

Prin prezentul studiu de intenție se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ:



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U/2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘEȘTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

Planul Urbanistic General comuna Trușești, aprobat prin HCL nr. 3 din 23.03.2000, actualizat prin HCL nr. 80/16.12.2003, prelungit prin HCL 83 din 18.12.2022;

Regulament Local de Urbanism - TRUȘEȘTI (R.L.U.T.);

Plan Cadastral - scara: 1/2000;

Ridicarea topografică - scara: 1/500;

Studiu geotehnic.

Baza legală:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul republicată;

- GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – indicativ GM-007-2000;

- GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000;

- Regulamentul Local de Urbanism al mun. Botoșani

- H.G. 525/1996 – pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.);

- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătatea publică privind modul de viață al populației.

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

- Prevederile codului civil

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

Trușești este o comună în județul Botoșani, formată din satele Buhăceni, Ciritei, Drislea, Ionășeni, Păsăteni și Trușești (reședința).

Comuna este situată în partea de nord-est față de municipiul Botoșani, pe malul drept și stâng al râului Jijia. Conform recensământului efectuat în acel an, în octombrie 2011, comuna Trușești avea o populație de 5.229 de locuitori, în scădere față de anul 2002 când se înregistrau 5.749 locuitori.

Este compusă din 6 sate: Trușești, centrul de comună, Buhăceni, Ciritei, Drislea, Ionășeni și Păsăteni. Comuna este străbătută pe o distanță de 13 km de râul Jijia, cu afluenții săi, râul Drâslea, râul Găinăria și râul Guranda.

Prima atestare documentară a localității Trușești datează din 15 februarie 1568, conform unui Hrisov al Domnitorului Alexandru Lăpușeanu.

Poziția matematică este dată de coordonatele geografice de 47°46' latitudine nordică și 27°00' longitudine estică.

Comuna Trușești este traversată de la vest la est de drumul național DN 29D Botoșani - Ștefănești, arteră importantă în structura rutieră a județului Botoșani. Este una din șoselele dezvoltării comunei, motiv pentru care amplasarea dezvoltării trebuie să vizeze vecinătatea acestei artere.

Teritoriul luat în considerare pentru dezvoltarea unei subzone urbanistice cu funcționalitate pentru instituții și servicii de interes general se situează în partea de Vest a localității Trușești, conform planșei de încadrare în localitate, în proximitatea unei artere importante a comunei – DN 29D BOTOȘANI - ȘTEFĂNEȘTI.

Conform Planului urbanistic general al comunei Trușești, terenul de amplasament ce face obiectul prezentului studiu urbanistic, are următoarele caracteristici:

- este situat în intravilan,

- este încadrat în zonă de locuințe;

- RLU aferent PUG, precizează că în zonă sunt admise funcțiuni IS - instituții publice și servicii de interes general.

Zona pe care se află terenul studiat, este în prezent un teren neconstruit și se găsește într-o zonă activă de reconversie și dezvoltare urbanistică.

Conform studiilor beneficiarului există un deficit de servicii în domeniul comerțului alimentar și nealimentar oferit locuitorilor comunei și nu numai.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘEȘTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Datorită bunei accesibilități și poziționării se manifestă în zonă interesul investitorilor în scopul dezvoltării unor investiții din zona serviciilor, comerțului și alimentației publice.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul prezentului studiu este situat în totalitate în intravilanul localității Trușești, U.T.R. nr. 1 – ZONA CENTRALĂ, str. 1 nr. 48 – între Calea Ferată și râul Jijia.

PARCELA STUDIATĂ

PC 148 - NR. CAD/CF 51049 - **s = 5.470,00 mp**, din care 651,00 mp curți construcții, respectiv 4.819,00 mp teren arabil.

Imobilul este proprietatea S.C. PROFI IZO.BEK S.R.L. și a fost dobândit prin Contract de vânzare, încheiere de autentificare nr. 2658, din 22.09.2021.

Vecinătăți ale terenului luat în studiu:

- SUD – DRUM NATIONAL DN29D (LIMITA EDIFICABILULUI ESTE LA MINIM 11,00 M DE LIMITA DE PROPRIETATE, RESPECTIV LA MINIM 13,00 M FATA DE AXUL DRUMULUI);

- VEST – CFR

- EST – RÂUL JIJIA

- NORD – PROPRIETATE PRIVATĂ (teren neintabulat), teren liber de construcții

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Structura geomorfologică, relieful, rețeaua hidrografică

Din punct de vedere geomorfologic, comuna Trușești este așezată pe trei terase distincte ale râului Jijia. Jijia fiind un râu de platformă cu energie mică de sedimentare în coloana litologică apare cu preponderență material fin (nisipuri).

Zona studiată se află pe terasa de varsta wurmiana reprezentată prin acumulări aluviale nisipo – argiloase cu nisipuri fine în baza.

Comuna Trușești se încadrează în unitatea „Câmpia Moldovei”, subdiviziunea Jijia Superioară și a Bășeului ce apare ca o zonă deluroasă, fragmentată prin văi de eroziune ce s-au dezvoltat de-a lungul rețelei hidrografice a Jijiei. prezintă un aspect larg valurit, cu interfluvii colinare, deluroase sau sub forma de platouri joase, toate acestea lasând impresia ca provin dintr-o suprafață unică tăiată în râuri.

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.

Caracterizarea reliefului

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 propriu-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 colinară a Jijiei, având o suprafață de 8000km, 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 Bășeu 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 Botoșani-Dorohoi reprezintă partea cea mai joasă 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 caracteristice aspecte de câmpie. Sub aspect genetic este o subunitate tectono-erozivă.

Catena dealurilor vestice este formată din Dealul Ibanesti cu înalțimi variabile între 284 m și 385 m, Dealul Bour (318 m și 426 m), seaua Bucecii (270 m și 359 m), Dealul Mare (343 m și 587 m), Dealul Cozancea – Guranda (264 m), Dealurile Prutului (245 m și 269 m). Aceste dealuri sunt reflectarea în relief a caracteristicilor rocilor din subsol. Paralel cu catena dealurilor vestice se desfășoară Depresiunea Botoșani-Dorohoi, cu înalțimi cuprinse între 160 m – 200 m.

Peste acestea și Dealurile Prutului se întinde depresiunea Bășeului (56 – 246 m), iar în sudul acesteia și a Dealurilor Cozancea – Guranda, se găsește o parte a Câmpiei Jijiei Inferioare, care pe teritoriul județului are înalțimi de 202 m -188 m.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘESTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Cea mai redusă energie de relief are valori maxime de 50 – 100 m (la sud de Ibanesti).

Comuna Broscuți din punct de vedere al unităților de relief este amplasată în Depresiunea Dorohoi Botoșani.

Din punct de vedere geologic, zona studiată este situată pe Platforma Moldovenească, ce are un fundament format din sisturi cristaline magmatice și roci eruptive, care alcătuiesc un soclu rigid, soclu ce a suferit mișcări de coborâre (transgresiuni marine) și ridicare (regresiuni marine).

Vârsta soclului este precambriană și este cutat și metamorfozat în timpul proterozoicului mediu. În perioadele de transgresiuni marine s-au acumulat sedimente de depuneri ce au format cuvertura. Alternativ cu transgresiunile, care erau determinate de mișcările de coborâre, au avut loc mișcările de erodare însoțite de regresiuni marine în timpul cărora erau prezente formele denudaționale, care au acționat asupra reliefului existent.

Formațiunile întâlnite în zona studiată aparțin cuaternarului și sarmațianului. Sarmățianul formează fundamentul întregii zone și este puternic degradat la suprafață de acțiunea apelor subterane care descompun argila marnoasă, schimbându-i caracterul inițial.

Cuaternarul este format dintr-un orizont argilos-prăfos, uneori nisipos sau cu intercalații subțiri de nisip. În anumite zone acest orizont are caracter loessoid

• **Clima**

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- 9 oC), 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.

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**

În perimetrul studiat propus se găsesc în prezent amplasate două iazuri respectiv: un iaz în zona forajelor : F1, F2, F8 și F9, iaz cu o adâncimea de 1.80m și adâncimea apei 0.80m și un iaz cu suprafața mai mică pe zona forajelor F5, F7 și F6, iaz cu adâncimea de 0.80m și adâncimea apei 0.40m.

Pentru realizarea de construcții pe zonele de iazuri și zone de baltiri (aparute mai ales în timpul precipitațiilor), presupune epuizarea apelor, excavarea zonelor de mlaștină și aducerea terenului, prin umpluturi controlate, la cota de la care va începe realizarea pernei de balast.

Având în vedere: relieful zonei, diferența mare de nivel de la DN la zona de amplasare a construcțiilor, se impune ridicarea cotei terenului pe toată suprafața ocupată de construcții.

În această situație se propune fundarea construcțiilor după realizarea unei perne de balast.

Se poate adopta fundarea prin realizarea unei perne de balast pe toată suprafața construcției cu o grosime minimă de 1,0m și o evazare egală cu minimum grosimea pernei.

În baza pernei de balast se recomandă realizarea unui blocaj de piatră spartă sau refuz de ciur în grosime de 0,20 - 0,30m.

Incastrarea fundațiilor în perna va fi de minim 0,20m.

Capacitatea portantă la partea superioară a pernei poate fi acceptată de :

$P_{pl} = 230 \text{ kPa}$

$P_{cr} = 320 \text{ kPa}$

După executarea săpăturilor, înainte de realizarea pernei se va realiza o compactare a fundului săpăturii pentru a se evita lasarea de goluri subterane (umplerea iazurilor) sub perna, respectiv sub construcție.

Prin realizarea umpluturilor pe latura de nord și latura de est se va crea un taluz care va necesita un zid de sprijin.

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



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘESTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Presiunea conventionala de baza pentru stratul de argila nisipoasa se va considera dupa cum urmeaza:

$P_{conv.baza} = 210Kpa$.

În forajele executate apa subterană a fost interceptată la adâncimea de: 0.10m in foraj F1; 1.00m in foraj F3; 2.80m in foraj F3; 1.40m in foraj F4; 0.80m in foraj F5; 3.00m in foraj F6; 1.80m in foraj F7; 2.00m in foraj F8; 0.20m in foraj F9.

Intrucat apa subterana a fost interceptata la adancimi mici si are caracter fluctuant, la proiectarea si executia constructiilor se vor lua masuri in consecinta, (epuizante hidroizolatie, etc). La constructiile subterane se vor lua masuri de lestare .

Se va ține seama de posibilitatea infiltrării apelor de suprafață în umpluturile din jurul fundațiilor și se vor lua măsuri în consecință.

Pentru constructiile aferente investitiei, pentru amenajare , alei, trotuare, platforme etc. stratul de fundare este constituit dintr-un complex argilos nisipos.

Complexul argilos nisipos se incadreaza la categoria pamanturi coezive, la tipul de pamant P5, cu modul de elasticitate dinamic $E_p=70 Mpa$ si coeficientul lui Poisson, $\mu = 0,42$.

La realizarea umpluturilor, indiferent de destinația lor și natura materialului utilizat, se va asigura, la punerea în operă, un grad minim de compactare. În acest sens se vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

La proiectare se vor avea în vedere precizările normativelor actuale privind încadrarea amplasamentului referitor la adâncimea de îngheț, seismicitatea și evaluarea acțiunilor din vânt și zăpadă.

Conform normativului P100-1/2013 zona seismică în care se încadrează amplasamentul este caracterizată de

$ag = 0,20g$;

$TC = 0,7$ sec.

Conform normativului NP074-2014 terenul se încadrează:

Risc geotehnic: moderat.

Categoria geotehnică: 2.

• **Zonare seismică**

Conform zonării seismice a României, județul Botosani prin urmare și zona amplasamentului, se află sub incidența cutremurelor de tip moldavic, cu epicentrul în regiunea Vrancei. Ca aspect important, seismele în zona Moldovei sunt subcrustale și pot atinge magnitudini și intensități seismice de valori foarte mari, unele dintre aceste cutremure fiind caracterizate ca majore. Hazardul seismic reprezintă posibilitatea de incidentă (producere) a evenimentelor seismice, pentru un amplasament, cu perechitarea construcțiilor și apariția unor elemente de risc. Zonarea seismică a României a fost făcută în trecut numai în funcție de parametru intensitate, respectiv intensități maxime observate în teritoriu. În prezent, la abordarea zonei seismice, prevăzută în reglementări tehnice în vigoare, s-a extins numărul de parametri, cum ar fi parametrii K_s și T_c . Se afirmă că, pentru intensități de VI, VII, VIII, respectiv IX, perioadele de revenire a unor seisme este de 10, 20, 50 și 200 ani. Și perioada de revenire condiționează, prin coeficientul specific α proiectarea antisismică a structurilor.

În condițiile producerii unui seism, funcție de magnitudine, adâncimea focarului, poziția epicentrului pe teritoriul țării, direcția principală de propagare a undei seismice, zonele construite, intens populate, cele echipate cu obiective industriale sau rețele de comunicație și utilități, sunt influențate direct, în structurile de rezistență și instalații producându-se suprasolicitări puternice, luate în calculul de dimensionare cu denumirea de "încărcarea excepțională". Natura dinamică a acestor încercări poate determina consumarea rapidă a rezervelor de capacitate portantă, adăugând forțelor seismice orizontale care ar trebui preluate, fenomene care privesc comportamentul mecanic al materialelor din elementele structurii de rezistență, cum ar fi "rezonanța" sau "oboseala". Numai pentru seismele puternice, denumite "mari" sau "majore" riscul afectării parțiale sau totale a întregului fond construit (mai puțin construcțiile, foarte puține ca număr, adaptate antisismic și echipate special), este maxim. În condițiile seismelor normale, perioada proprie a seismului, corelată cu perioadele proprii de vibrație a structurilor de rezistență, poate determina mărirea sau micșorarea (între limitele importante), a riscului afectării construcțiilor. Poziția unei localități față de zona epicentrală și direcția de propagare, aspecte de care se ține seama în actuala zonare seismică a teritoriului, condiționează și ele riscul seismic.

Potrivit prescripțiilor tehnice în vigoare, teritoriul din zona studiata este expus, comparativ cu alte zone ale țării, unui risc mediu sau chiar redus, astfel:

-standardul 11100/1-91 precizează într-o zonă cu gradul seismic 71;

-normativul pentru proiectarea antisismică a construcțiilor P 100 – 1/2013, introduce și alți parametri de calcul, respectiv K_s și T_c ; comparativ cu alte zone ale țării și valorile acestor coeficienți ($K_s = 0,20; 0,15$ și $T_c = 0,7$) sunt relativ reduse.



s.c. MA DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘESTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

De asemenea, succesiunea straturilor geologice în zonele intens construite ale județului, normale din punctul de vedere al conceperii sistemelor de fundare și adâncirii fundațiilor, nu conduc la riscuri suplimentare la seism, de tipul tasărilor mari, specifice terenurilor macroporice, lichefierii de terenuri, etc. Luând în calcul repartiția populației localității pe zone (cartiere) și structura de rezistență a clădirilor, este posibil, ca în cazul producerii unui cutremur de 7 – 8 grade pe scara Richter în zona Vrancea, teritoriul localității să fie afectat foarte puțin. Prin urmare, seismele normale declanșate în zona Vrancea, vor afecta într-o măsură redusă teritoriul comunei.

Județul Botoșani este situată în apropierea de fractura care trece pe lângă localitățile Ibanesti-Borzești-Todireni.

Din această structură rezultă o zonă cu stabilitate mare pe plan local, dar labilă prin influența mișcărilor seismice, provocate de epicentru mai îndepărtate.

În județul Botoșani, de-a lungul timpului, au avut loc o serie de seisme locale, care nu au avut intensitate mai mare de gradul 4.

Încadrarea seismică este în conformitate cu "Codul de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri", indicativ P 100 – 1/2013.

În conformitate cu prevederile normativului P 100/1 – 2013, comuna Trușești se încadrează în următorii parametri seismici : $a_g = 0,20g$;

Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR=225$ ani. perioadă de colț $T_C = 0,7$ sec.

• **Riscuri naturale**

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.

• **Peisaj**

Zona ce face obiectul PUZ la momentul actual oferă privirii o imagine neîngrijită, atât în parcurgerea străzii, cât și pentru locatarii din zonele învecinate datorată lipsei de activitate pe proprietate dar și a zonelor verzi neîngrijite.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul are în prezent acces auto și pietonal din DN29D.

În conformitate cu legea nr. 82/1998, Ordonanța Guvernului 43/1997, drumul DN 29D se încadrează în clasa tehnică III, nivel de serviciu C – drum național, cu două benzi de circulație.

Drum național DN 29D se află în administrarea DIRECTIEI REGIONALE DE DRUMURI ȘI PODURI IAȘI – S.D.N. Botoșani.

Pe acest tronson, în dreptul parcelei, drumul național se află în aliniament. În conformitate cu prevederile art. 67 din O.G. 43/1997 și în temeiul H.G. nr. 44/1997, drumul național DN 29D își păstrează categoria funcțională din care face parte.

La km 31+381 – 31+499, drumul național DN 29D are următoarele elemente:

- lățime îmbrăcăminte asfaltică: 9,00 m;
- acostament din îmbrăcăminte asfaltică de 1,50 m partea stângă și partea dreaptă (corp comun cu partea carosabilă);
- trotuare din pavele de 1,50 m partea stângă și partea dreaptă;

Natura îmbrăcămintii rutiere este: sistem rutier simplu, îmbrăcăminte asfaltică. Scurgerea apelor este asigurată atât în profil longitudinal cât și transversal prin profilul transversal prin pantele existente ale DN 29D.

Tronsonul de drum național nu are plantație existentă în zonă.

Vizibilitatea este asigurată în condiții optime, pe 150 m spre Botoșani, respectiv. 150 m spre Ștefanesti.

În zona accesului rutier, marcajul, conform STAS 1848/7-2015 este după cum urmează:

- Marcaj axial tip E (continuu);
- Marcaj axial tip I (1x1);
- Marcaj lateral tip M (1x1) pe partea dreaptă + partea stângă;

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

În prezent, în zona studiată există semnalizare rutieră verticală cu indicatoare de format mare, conform SR 1848/1,2,3 – 2011, după cum urmează:

"Panouri suplimentare pentru trecerea la nivel cu calea ferată" (fig. A44), la km 31+428;

"Panouri suplimentare pentru trecerea la nivel cu calea ferată" (fig. A44), la km 31+471;

"Panouri suplimentare pentru trecerea la nivel cu calea ferată" (fig. A44) și "Trecere la nivel cu o cale ferată cu bariere sau semibariere", la km 31+511;

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul studiat are destinație de teren arabil și curți construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară.

Conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului pe teren există două construcții

- C1 (95 mp) – casă de locuit P+M construită în anul 2001 din paiantă, acoperită cu tablă, compusă din 5 camere, bucatărie, baie și hol. Deține certificat de performanță energetică.
- C2 (40 mp) – anexă gospodărească construită în anul 2001.

Imobilul este proprietatea S.C. PROFI IZO.BEK S.R.L. și a fost dobândit prin Contract de vânzare, încheiere de autentificare nr. 2658, din 22.09.2021.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii în zona de protecție a acestora.

Terenul are în prezent acces carosabil și pietonal din DN29D.

Conform PUG aprobat, terenul este situat în UTR 1 – ZONA CENTRALĂ – subzona de locuințe colective și individuale cu regim de înălțime maxim admis P+2E.

Reglementări fiscale specifice – zonă de impozitare A, rang IV.

REGIMUL TEHNIC

Suprafața de teren studiată – 5.470,00 mp

POT – max 45%

CUT – max 0,75

- Acces pietonal și carosabil din DN29D
- Regimul de înălțime P+1E, max P+2E
- Terenul nu este afectat de rețele de înaltă, medie și joasă tensiune.
- Se vor respecta limitele minime conform codului civil.
- Se propune pentru desființare locuință C1 – 95 mp și anexa C2 – 40 mp.

Bilanțul teritorial al imobilului studiat, cu indicatorii urbanistici aferenți, în situația existentă este următorul:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	EXISTENT		
		SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	135.00	225.00	2.47
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00
3	SPATII VERZI	5,335.00	0.00	97.53
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	5,470.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		2.47	
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.04	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		1.67	

Principalele disfuncționalități identificate urmare a analizei imobilului în situația existentă sunt următoarele:

- accesul la amplasament se face în prezent din DN29D și nu este dimensionat corespunzător,

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă, la nivel stradal există în exploatare sau prevăzute a fi dezvoltate rețele:

- rețea electrică;
- rețea de apă și canalizare.

Obiectivul propus va fi racordat la sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și colectare deșeuri.

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protecției mediului și nici valori ce necesită protecție.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Amplasarea în zone rezidențiale și la artere de tranzit a unui centru comercial cu mărfuri alimentare și nealimentare de uz casnic este binevenită și nu contravine funcțiunilor complementare admise.

Atât proprietarii particulari cât și administrația publică locală optează pentru valorificarea economică a ocupării terenurilor și asigurarea de servicii mai bune.

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 proprietarilor terenului studiat, se propune realizarea unui COMPLEX COMERCIAL, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată parcela – P.U.G.T. și R.L.U.T.

Realizarea investiției ce face subiectul prezentului P.U.Z., va fi un pas important în folosirea optimă a terenului și dezvoltarea zonei.

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI TRUȘEȘTI, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

Propunerile studiului urbanistic s-au concentrat asupra:

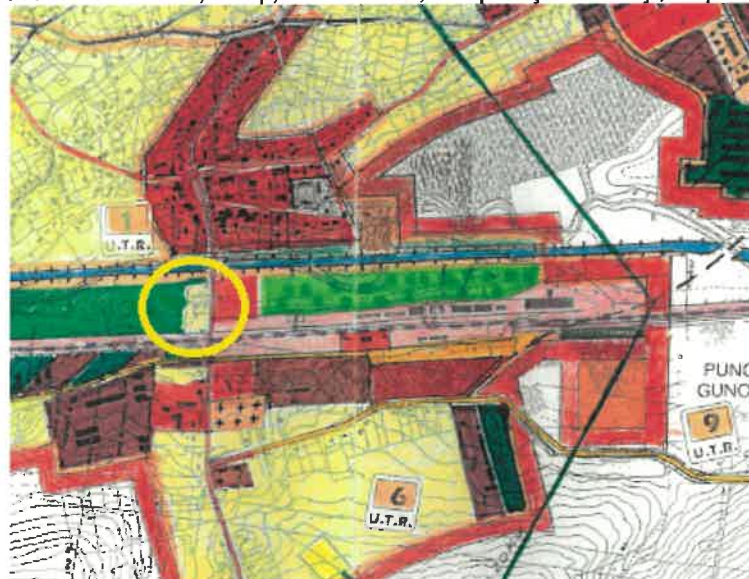
- CIRCULAȚIEI DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
- ECHIPAREA EDILITARĂ

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PARCELA STUDIATĂ

PC 148 - NR. CAD/CF 51049 - s = 5.470,00 mp, din care 651,00 mp curți construcții, respectiv 4.819,00 mp teren arabil.



U.T.R. 1 – ZONA CENTRALĂ

Zona centrală a localității este bine definită dar perfectibilă prin amplasarea de noi instituții și servicii, dar și prin construcția de noi locuințe cu regim de înălțime Parter Înalt, P+M, P+1E.

Suprafața UTR – ului – 12,5 HA – I.S. – POT – max 85,0%, CUT - max1,10

Permișiuni

- Instituții și servicii publice

DESFÎINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- Comerț
- Servicii profesionale, sociale și personale
- Căi de comunicație și construcții aferente

Indici admisibili

- P.O.T. – comerț 50 – 80%, prestări servicii max. 80%, unități administrative și servicii – 70-85%
- C.U.T. – specific zonei

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru a limita impactul investiției asupra cadrului natural, investitorul va implementa măsuri cu caracter de reducere a efectelor negative atât în faza de execuție a construcției cât și pe perioada activității (funcționare propriu – zisă).

În scopul protejării cadrului natural al comunei, titularul proiectului, după finalizarea tuturor lucrărilor – execuție, construcție, activitate propriu – zisă și închidere va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

Suprafețe verzi și plantate

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției. Conform anexei 6 “Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.”

Suprafața plantată este de cca 273,50 mp – cca 5% din suprafața terenului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la obiective se va realiza prin racordarea la căile de comunicație publice a unor circulații carosabile și pietonale de incintă ce vor servi ca accesuri.

În vederea asigurării unor condiții de trafic conforme cu normele în vigoare, în zona de acces propusă se va realiza același sistem rutier cu circulațiile existente.

Imobilul are în prezent acces carosabil și pietonal existent din DN29D.

Profilul străzii existente se menține, fără a se aduce vreo modificare.

ACCESURI - carosabile și pietonale:

În concordanță cu topografia și configurația terenului de amplasament, este prevăzută redimensionarea accesului auto și pietonal din DN29D.

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

Accesul mașinilor de intervenții la investiția propusă se realizează pe străzile existente în zonă.

Aprovizionarea Centrului Comercial se realizează în exclusivitate din incintă.

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. Se recomandă refacerea întregii semnalizări rutiere orizontale și verticală. Realizarea semnalizării va fi făcută în concordanță cu cele stabilite de către Comisia de Circulație și Serviciul Poliției Rutiere al Județului Botoșani.

Având în vedere cele expuse mai sus, impactul traficului atras de investiție ca urmare a dezvoltării urbanistice, atât în prezent cât și în perspectiva următorilor 15 - 20 de ani este minor, având în vedere modernizările propuse.

Asigurarea locurilor de parcare.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) Anexa 5 pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 40 m² S.D.C. pentru complexuri comerciale de peste 2.000,00 m² (art. 5.3.1).
- pentru depozitare pe o suprafață cuprinsă între 100 – 1000 mp, un loc de parcare la 150 m² (art. 5.12).
- se vor amenaja cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare mijloacelor de transport pentru persoane cu dizabilități.

La acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare vehiculelor proprii care pot fi amplasate independent de parcajele clienților (art. 5.3.3).

În interiorul parcelei vor fi soluționate locurile de parcare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei, respectiv 63 locuri distribuite astfel:

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- 59 locuri pentru spațiile comerciale -clienți și angajați;
- 2 locuri pentru persoane cu dizabilități.
- 2 locuri pentru mama și copilul.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune dezvoltarea unei parcele cu funcțiuni de **prestări servicii – comerț** în cadrul unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, în vecinătatea unei artere importante a comunei, respectiv DN29D BOTOȘANI - ȘTEFĂNEȘTI.

În general, organizarea funcțională a localității s-a păstrat, modificările propuse nu vor acutiza probleme rezultate din disfuncționalitățile identificate în cadrul PUG.

Reglementările urbanistice locale stabile în PUG pt zona studiată în prezent sunt cele particulare zonei de locuire și funcțiuni complementare.

Dezvoltarea activității este condiționată de factorii economici (rentabilitatea economică a activității pe baza analizei cost – beneficiu și evoluția cererii pe piața de desfacere).

Regimul tehnic propus

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Complex comercial”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Centru comercial;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde, etc

Pentru amplasamentul studiat se propune următorul bilanț și indici:

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			PROPUS		
NR. CRT.	CONSTRUCTII, UTILITATI	SC - mp	SDC-mp	%	SC - mp	SDC-mp	%
1	CONSTRUCTII	135.00	225.00	2.47	2,461.50	4,102.50	45.00
2	TROTUARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	0.00	0.00	0.00	2,735.00	0.00	50.00
3	SPATII VERZI	5,335.00	0.00	97.53	273.50	0.00	5.00
	TOTAL SUPRAFETE TEREN	5,470.00		100.00	5,470.00		100.00
	PROCENT OCUPARE TEREN - POT		2.47			45.00	%
	COEFICIENT DE UTILIZARE TEREN -CUT		0.04			0.75	
	NUMAR NIVELURI -NR.NIV		1.67			1.67	

P.O.T. propus = max 45,00 %

C.U.T. propus = max 0,75

NR. NIVELURI MAX = 1,67

Regim de înălțime: **Parter (parter înalt), P+1; H maxim la atic 10,00 m** măsurat de la CTS.

FUNCTIUNI: CÔMERȚ, DEPOZITARE, SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI

- RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT - MINIM 11,00 m
- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE - MINIM 9,00 m - STÂNGA/MINIM 10,00 m - dreapta
- RETRAGERI MINIME FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE - cu respectarea Codului Civil

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile se vor racorda la rețelele existente în zonă, după elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza de la rețeaua comunală prin racordul de la rețelele existente în zonă.

Soluția de amenajare cu apă a obiectivului se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor existente în zonă dar și de necesarul de apă a noii investiții.

Canalizarea și colectarea apelor pluviale a obiectivului va fi asigurată prin racord la rețeaua de canalizare menajeră respectiv pluvială a zonei.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘESTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Pentru evacuarea apelor reziduale interioare se vor forma trei coloane principale de canalizare ce vor îndeplini următoarele funcțiuni:

- **evacuare ape uzate menajere** - la care se vor racorda vasele WC și sifoanele de pardoseala aferente vestiarelor și camerelor WC.
- **evacuare ape uzate cu conținut ridicat de grăsimi** - la care se vor racorda - sifonul de pardoseală și racordul aferent camerei frigorifice, spălătorul de inox și sifonul de pardoseala aferent mașinii de curățenie, spălătorul aferent camerei odihnă personal, cuptorul de panificație, unitățile de climatizare interioare și unitatea interioară tip split, vitrinele frigorifice și congelatoarele verticale.

- **evacuare ape pluviale** - la care se vor racorda toți receptorii de terasă montați pe acoperișul clădirii.

Coloana de canalizare pentru evacuarea apelor uzate menajere se va racorda la rețeaua exterioară de canalizare menajeră prin intermediul unui cămin de racord.

Coloana de canalizare pentru evacuarea apelor uzate cu conținut ridicat de grăsimi se va racorda la rețeaua exterioară de canalizare menajeră prin intermediul unui separator de grăsimi și a unui cămin de racord montat după ieșirea din separator.

Materialele folosite la execuția instalației sanitare, vor fi însoțite de certificat de omologare și certificat de calitate, iar execuția propriu-zisă, va fi efectuată de persoane autorizate și calificate, cu respectarea normelor de protecție a muncii aflate în vigoare.

Apele uzate menajere vor fi canalizate la rețeaua de canalizare stradală.

Toate conductele de canalizare ape uzate menajere și cele cu conținut ridicat de grăsimi montate sub cota zero și până la trecerea peste placa de beton se vor executa doar din tuburi PVC-KG, SN 4 cu diametrul de 110 m.

La racordarea coloanelor orizontale de canalizare în căminele de vizitare exterioare se vor prevedea câte o clapetă anti retur, dispusă în căminul de racord.

Pentru racordarea la sursa de apă a furnizorului local se va realiza un cămin de apometru, de unde se vor realiza trei derivații:

- spre spațiu comercial 1
- spre spațiu comercial 2
- spre alimentarea bazinului de apă pentru stins incendii și rețea hidranți

Se va dispune un contor unic combinat (în situația în care clădirea dispune de bazin exterior de incendiu) montat pe conducta principală cu apă.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

La executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se vor respecta normele de tehnica securității muncii și protecția muncii specifice acestor categorii de lucrări.

Alimentarea cu energie termică

Se propune pentru obiectivul nou dotarea cu instalații proprii HVAC pentru asigurarea microclimatului în interiorul spațiilor comerciale.

Temperatura necesară a fi realizată pe timp de iarnă în spațiul pentru de vânzare este de +20 °C. Pe timp de vară temperatura necesară a fi realizată este de +22 °C.

Unitățile de climatizare și încălzire interioare se vor suspenda la înălțimea de 3,3 m - partea inferioară a acestora față de cota pardoselii finită.

Calitatea aerului interior va fi monitorizată de către un senzor de CO2 reglat la valoarea de 1000 ppm dispus în zona caselor de marcat 3-4.

Pentru combaterea infiltrațiilor de aer cald sau rece, se va dispune o perdea de aer încastrată în tavanul fals la interiorul windfangului.

Instalații de încălzire/răcire (climatizare)

Pentru asigurarea condițiilor de microclimat corespunzătoare în încăperile obiectivului proiectat (Spațiu comercial 1, Spațiu comercial 2) se va prevedea un sistem de climatizare tip VRV (debit variabil de agent frigorific) având o eficiență energetică ridicată și furnizând încălzire și răcire pe toată durata anului.

Sistemele centralizate tip VRV (debit variabil de agent frigorific) sunt pompe de căldură aer-aer, sisteme de încălzire/răcire, funcționând cu energie electrică, ce utilizează drept agent frigorific freon R410A, acesta fiind distribuit prin clădire spre punctele



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘESTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

de utilizare prin conducte de cupru izolate prin rețele ramificate. Unitățile terminale folosesc evaporarea freonului pentru preluarea căldurii degajate la interior și conducerea acesteia către unitățile exterioare care o elimină în atmosferă.

În aceste unități o valvă de expansiune electronică reglează continuu debitul de agent frigorific pentru a răspunde cererilor de frig sau cald ale încăperilor, menținând temperatura interioară la un nivel confortabil și constant. Capacitatea unității interioare poate varia între 25 și 100% din capacitatea nominală, pentru a asigura o temperatură constantă în încăperea, la un debit de aer constant.

Unitatea exterioară se va amplasa pe acoperișul- terasă, în exterior, conform planurilor. Valorile indicate sunt valorile de calcul pentru proiectare conform standardelor în vigoare pentru zona instalației. Echipamentele funcționează și în afara acestui domeniu de temperatură.

Unitățile interioare pentru climatizare vor fi unități de perete/tavan ce vor asigura necesarul integral de căldură pe timp de iarnă și necesarul de frig pe timp de vară.

Unitățile interioare vor fi comandate prin intermediul unor termostate cu fir, cu afișaj electronic, având următoarele opțiuni:

- setarea limitelor de temperaturi;
- setare a trei moduri de lucru – vară, iarnă și între sezoane;
- în timp ce nu este detectată nici o persoană în cameră, termostatul oprește sau reduce puterea consumată de unitatea internă;
- funcție de oprire după un timp setat.

Legătura dintre unitățile interioare și cele exterioare se va face în circuit închis prin intermediul unui traseu frigorific alcătuit din țevi de cupru lichid-gaz, izolate cu tuburi de izolație cu grosime minimă de 13 mm, speciale pentru sisteme de climatizare, precum și cablul electric de comandă al sistemelor de climatizare.

Conductele pentru preluarea condensului de la unitățile interioare se vor executa din țevă de PP-R și se vor monta cu o pantă descendentă de minim 1% spre punctul de evacuare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea consumatorilor clădirii cu energie electrică se va face dintr-un bloc de măsură și protecție trifazat amplasat la limita proprietății. Soluția finală privind alimentarea cu energie electrică va fi stabilită în cadrul Avizului de racordare în conformitate cu prevederile Regulamentului de furnizare și utilizare a energiei electrice la solicitarea beneficiarului investiției.

Telecomunicații

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente.

Dotarea zonei se va realiza în baza unui proiect elaborat de către o firmă specializată.

Gospodărie comunală

Sunt prevăzute amenajări speciale pentru depozitarea și colectarea deșeurilor menajere, evacuarea acestora urmând a fi efectuată periodic de către firma specializată care prestează aceste servicii la nivel local.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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.

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

Se prevede asigurarea de spații verzi amenajate în suprafață de cca. 5%.

3.6.1. Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală existentă în zonă, prin intermediul unui branșament.

Proiectul nu implică evacuarea de ape uzate sau epurate în emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare interioară și apoi în rețeaua centralizată.

Apele uzate din zona de carmangerie, cele rezultate de la cuptoare și mașina de spălat precum și condensul de la vitrinele frigorifice, vaporizatoare și unitățile de climatizare, înainte de descărcarea în canalizarea din incintă vor trece prin separatoare de grăsimi și reținere nămol. Separatoarele de grăsimi prevăzute sunt din polietilenă, cu separator de nămol de 400L, separator de 370L și rezervor de grăsimi 160L. Un separator va deservi zona de carmangerie și cel de-al doilea va deservi restul consumatorilor infestați cu grăsimi. Fiecare separator de grăsimi va fi prevăzut cu punct de prelevare probe.

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Canalizarea pluvială colectată de pe suprafața acoperișului și suprafața platformelor de parcare vor fi colectate într-o rețea distinctă de cea a canalizării menajere și vor fi tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu filtru coalescent și decantor de nămol cu un debit maxim de 75l/s, dimensionat corespunzător debitului rezultat, ce asigură parametrii deservaiți în limitele prevederilor NTPA 002-2002, după care se vor deversa în canalizarea existentă în zonă.

În perioada de implementare a proiectului se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ, precum și a materialelor solubile sau antrenabile cu apă.

Personalul va fi instruit corespunzător. Utilajele ce vor deservi activitățile desfășurate vor trebui să dețină toate inspecțiile tehnice necesare care să ateste funcționarea corespunzătoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianți sau produse petroliere. În aceste condiții riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluări cu hidrocarburi va fi redusă.

Se vor asigura toalete ecologice pentru personal în perioada de implementare.

Specificul activităților ce se vor desfășura în spațiul propus nu vor produce poluare a apelor.

3.6.2. Protecția aerului

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși în perioada de construcție prin surse difuze, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum.

Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje de generație recentă, prevăzute cu sisteme performanțe de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă. Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare.

De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat, precum și stropirea platformelor și a căilor de acces cu apă poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

3.6.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În prezent, sursele de zgomot din zona analizată provin de la traficul rutier din zona amplasamentului. În perioada de execuție, sursele de zgomot vor fi reprezentate de:

- utilajele folosite la realizarea construcțiilor betonate;
- manipularea materialelor de construcții în interiorul șantierului.

Limitele maxime pentru nivelurile de zgomot (Leq) în cartierele de locuit prevăzute de normele legale (Ord. M.S. nr. 119/2014 actualizat) sunt următoarele:

- În perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- În perioada nopții, între orele 23 – 07, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A(AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și curba de zgomot Cz 40;

În perioada de exploatare, dat fiind specificul activității, nu se vor produce zgomote peste limitele maxime admisibile.

Se impune utilizarea de echipamente și utilaje performante, care să genereze nivele minime de zgomot și vibrații.

3.6.4. Protecția împotriva radiațiilor

În activitatea de funcționare nu sunt folosite substanțe radioactive, în zonă înregistrându-se numai valori normale ale fondului natural de radiații (cosmic, geologic).

3.6.5. Protecția solului și subsolului

Deșeurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate în recipiente speciali ce se vor depozita în spațiul amenajat în acest scop și vor fi ridicate în baza unui contract încheiat cu o firmă de salubritate. În perioada de realizare a investiției, sursele de poluare a solului pot fi reprezentate de:

- Depozitarea necorespunzătoare a materialelor de construcții;
- Deșeurile menajere depozitate în locuri necorespunzătoare (altele decât cele special amenajate în acest sens);
- Deversarea apelor din toaletele ecologice sau fisurarea unui recipient de colectare aferent acestora;
- Utilajele folosite în cadrul șantierului, în condițiile reparării sau alimentării cu combustibil în șantier.

Activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției.

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Se va interzice efectuarea de intervenții la mijloacele de transport și echipamente la locul lucrării pentru a evita scăpări accidentale de produs petrolier și se va achiziționa material absorbant. Se va interveni prompt în cazul scurgerilor de produse petroliere, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol.

Apele uzate menajere provenite de la personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul șantierului vor fi evacuate prin vidanjarie (curățare) de o firmă specializată.

Suprafețele prevăzute în proiect a fi afectate temporar vor fi reabilitate și redacte circuitului inițial. La finalul lucrărilor de construcție nu trebuie să existe pe amplasament alte suprafețe ocupate definitiv decât cele necesare funcționării obiectivului. Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate sau de pământ rezultat din excavații.

3.6.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent construcțiile pentru locuințe și pentru prestări servicii, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.

3.6.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare.

Lucrările de amenajare ale obiectivelor se vor desfășura cu respectarea legislației în vigoare.

Amplasarea celor două spații nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându - se alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

Se respectă 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 2h pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 feb. sau 21 oct.).

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile rezultate în cadrul obiectivului sunt:

- deșeuri rezultate în urma realizării investiției;
- deșeuri rezultate în urma funcționării obiectivului.

Se vor asigura dotările necesare pentru colectarea deșeurilor generate, atât pe perioada de implementare a proiectului, cât și în perioada de funcționare, precum și contracte cu societăți autorizate să preia deșeurile generate în vederea valorificării/eliminării, după caz.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

◆ evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;

◆ alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca primă opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;

◆ se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;

◆ se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;

◆ se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențându-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

Pentru fiecare tip de deșeu generat se vor amenaja sisteme temporare de stocare corespunzătoare, astfel încât să nu existe riscul poluării factorilor de mediu.

3.6.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

În categoria substanțelor toxice și periculoase intră rezidurile (solide și lichide) evacuate din industrii (compuși organici, solvenți organici halogenați, fenoli, cianuri organice, reziduri radioactive, etc).

Pe amplasament nu există în prezent surse de poluare cu substanțe toxice și periculoase.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘESTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

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 recipienți 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.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Zonele de amplasament și vecinătățile în cadrul zonei studiate sunt:

- SUD – DRUM NATIONAL DN29D(LIMITA EDIFICABILULUI ESTE LA MINIM 11,00 M DE LIMITA DE PROPRIETATE, RESPECTIV LA MINIM 13,00 M FATA DE AXUL DRUMULUI);
- VEST – CFR
- EST – RÂUL JIJIA
- NORD – PROPRIETATE PRIVATĂ (teren neintabulat), teren liber de construcții

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.

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt necesare schimburi de teren.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - "DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER" 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.

S-au întocmit studii adiacente (studiu topografic, studiu geotehnic) conform Certificatului de urbanism și cerințelor avizatorilor). S - au întocmit documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, introducându-se în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

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

- corelarea prezentei documentații urbanistice cu Planul Urbanistic General al comunei TRUȘESTI;
- 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;

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Trușești, în Utr1 - zona centrală. Conform PUG Trușești, zona centrală a localității este bine definită dar perfectibilă prin amplasarea de noi instituții publice și servicii, dar și prin construcția de noi locuințe cu regim de înălțime Parter înalt, P+M și P+1E.

Funcțiunea dominantă în UTR 1 și tipul de utilizare a terenurilor:

- INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE,
- COMERȚ,
- SERVICII PROFESIONALE, SOCIALE ȘI PERSONALE
- CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TERENURI AFERENTE.

Activitatea de comerț și amenajările specifice care se vor realiza ulterior vor duce la valorificarea superioară a vadului comercial al zonei.

La nivelul comunei efectele produse de implementarea activității comerciale vor fi benefice atât din punct social cât și economic.

Se vor crea noi locuri de muncă, ceea ce va conduce la ocuparea superioară a forței de muncă și la creșterea veniturilor populației, cu efecte directe în privința statutului social al celor implicați.

Activitățile economice pe care le va desfășura investiția vor duce la o creștere a veniturilor realizate de autorități prin intermediul taxelor și impozitelor locale încasate, lucru ce va conduce la creșterea resurselor financiare destinate activităților bugetate de autoritățile locale.

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

COSTURI PUBLICE

Realizarea investiției nu necesită alocarea unor fonduri publice, toate lucrările prezentate urmând să se realizeze din fonduri private.

COSTURI PRIVATE

În vederea asigurării condițiilor de desfășurare a activităților comerciale, investitorul va suporta costurile pentru lucrările de amenajare a accesului carosabil și a accesurilor pietonale, lucrările pentru racordurile cu celelalte circulații, lucrările de echipare edilitară și de amenajare a teritoriului, pe suprafețele ce sunt deținute de investitor.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul propus se integrează natural în zonă, oferind un maxim de eficiență privind ocuparea terenurilor și organizarea optimă a circulației.

Considerăm că obiectivul de investiție poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Principalele concluzii ce se desprind sunt:

- localitatea își va menține și pentru viitor profilul economic dar își va valorifica potențialul comercial;
- potențialul economic poate absorbi o parte importantă a forței de muncă a localității.

O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural.

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

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale și se va integra în Planul Urbanistic General al comunei Trușești.

Întocmit

arh. Ionuț FRĂSINESCU

Coordonator

Urb. arh. Dan Octavian BOTEZ





s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘEȘTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire și se va integra în Planul Urbanistic General al comunei TRUȘEȘTI.

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „P.U.Z - DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER” în localitatea Trușești, comuna Trușești, județul Botoșani, conf. Avizului prealabil de oportunitate cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față la terenul aflat în proprietatea persoanei juridice S.C. PROFIL IZO. BEK S.R.L. Zona studiată este formată dintr-o parcelă, inclusă în C.F. nr. 51049, respectiv CAD nr. 51049 - Trușești.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER” în localitatea Trușești comuna Trușești, județul Botoșani stau:

- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
 - Regulamentul Local de Urbanism al comunei TRUȘEȘTI
 - Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației, art. 2 și art. 3, cu completările ulterioare.
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998
 - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
 - Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, reactualizată
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului, reactualizată
 - Legea apelor nr. 107/1996 actualizată
 - H.G 1076/2006 al Ministrului apelor, padurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000 - Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelelor reglementate :

- Parcela 1 - NC 51049

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘESTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

3. Domeniul de aplicare

Limita teritoriului studiat va avea următoarele reperi:

- SUD – DRUM NATIONAL DN29D(LIMITA EDIFICABILULUI ESTE LA MINIM 11,00 M DE LIMITA DE PROPRIETATE, RESPECTIV LA MINIM 13,00 M FATA DE AXUL DRUMULUI);
- VEST – CFR
- EST – RÂUL JIJIA
- NORD – PROPRIETATE PRIVATĂ (teren neintabulat), teren liber de construcții

Reglementările propuse se aplică la parcela, inclusă în C.F. nr. 51049, respectiv CAD nr. 51049 – Trușești, în suprafață din acte de 5.470,00 mp

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al comunei Trușești.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementari urbanistice – zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea zonării funcționale condițiilor impuse de legea 50/1991 (republicată 1997) "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de către autoritățile locale la OCPI Botoșani.

Suprafete împădurite

Se vor constitui în perimetre speciale plantațiile și vegetația forestieră cu rol deosebit de protecție a solurilor, care vor fi protejate la randul lor conform cadrului silvic. Detinatorii acestor perimetre speciale sunt obligați să asigure protecția și statutul lor juridic.

Potrivit art. 7 alin (4) din Legea 46/2008 " Este interzisă includerea pădurilor în intravilan".

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 cap. III – IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele ordinului MAPPM NR. 277/97 privind întocmirea documentațiilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă cu avizul autorităților de Gospodărire a Apelor, cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă Apele Române împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii de terenuri.

Zone naturale protejate - monumente cu valoare peisagistică

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conform art. 8 R.G.U.

Zone construite protejate

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, termică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cai de comunicații, și a altor lucrări de infrastructură conform art. 11 din RGU.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate în Certificatul de Urbanism

- În conformitate cu O.U.G. nr. 83/2016, de modificare și completare a O.U.G nr. 12/1998, se atrage atenția că în limita a 20,00m de o parte și de alta față de axul liniei CF publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare. S.N.C.F, "C.F.R" S.A, poate iniția în caz de nevoie exproprieri pentru cauza de utilitate publică în condițiile legii.

- Beneficiarul va permite accesul, ori de câte ori este nevoie, pentru lucrări de întreținere și intervenție la instalațiile aeriene T.T.R.

- Se interzice efectuarea oricărui lucru, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic.

- S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (fasie de 100m la stânga și la dreapta căii ferate). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existența a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică.

- Construcția propusă se va amplasa la cca 25,00 de m față de axul liniei de cale ferată.

- Se interzice utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara.

5.1. Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

5.2. Asigurarea echipării edilitare

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

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

5.4. Procentul de ocupare a terenului și înălțimea construcțiilor propuse

P.O.T. propus = 45% , prin documentația propusă nu se modifică P.O.T.

C.U.T. propus = 0,75 , prin documentația propusă nu se modifică C.U.T.

REGIM DE ÎNĂLȚIME propus = P (PARTER ÎNALT)/ P+1-, prin documentația propusă nu se modifică regimul de înălțime.

NR. NIVELURI MAX = 1,67

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale pentru asigurarea iluminatului natural și a însoririi.

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Unitățile de servicii amplasate în zone de locuire vor respecta distanțele minime obligatorii față de aliniament prevăzute în planul unităților teritoriale de referință.

Amplasarea construcției se va face în funcție de destinația, importanța și situarea acestora în contextual urban existent, cu respectarea prevederilor art.24 din R.G.U., a precizărilor din Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/10.04.2000 și a Codului Civil art. 461-471, art. 590-599 și art. 610-614.

6.1. Amplasarea față de drumuri publice

Accesuri carosabile

- Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct, dar nu mai îngust de 3,50m.

- Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor lua următoarele măsuri:

- 1) Modificarea accesului carosabil existent pe parcelă;
- 2) Realizarea circulațiilor în incintă, investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului.
- 3) Asigurarea locurilor de parcare.

Accesuri pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- Prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

6.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul propus prin P.U.Z. se propune în raport cu DN29D BOTOȘANI - ȘTEFĂNEȘTI, situat pe latura SE a parcelei. Clădirea complexului comercial va fi amplasată la cca 11,00 m față de limita de proprietate (cca 18,00 m față de axul drumului).

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Retrageri obligatorii propuse:

- stradal: min 11,00 m;
- lateral stânga: min 9,00 m;
- lateral dreapta: min 10,00 m;
- posterior: conform Codului Civil

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile în care se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.
- distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.4. Orientarea față de punctele cardinale

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor clădiri, respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

6.5. Amplasarea față de cai ferate din administrația SNCFR:

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor și al Regiei Autonome – "Societatea Națională a căilor Ferate Române":

- Lucrări de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:

- Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;

- Efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘESTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate romane, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII.

Construcțiile nou propuse trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condiții în care să facă posibilă acțiunea în bune condiții a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu. Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Accesurile pietonale – trotuarele – vor fi dispuse în paralel cu carosabilul străzii.

Dimensionarea trotuarelor se va realiza în funcție de mărirea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

7.1. Amplasarea față de drumuri publice

Accesuri carosabile

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drum public, direct, dar nu mai îngust de 3,50m.

Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul carosabil se va realiza din drumul comunal.

Se vor lua următoarele măsuri:

1) Racordarea incintei la drum. Investiția se va realiza pe cheltuiala investitorului. Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua comunală de canalizare.

2) Asigurarea locurilor de parcare. În interiorul parcelei vor soluționate și locurile de parcare, numărul acestora fiind în conformitate cu funcționalitatea parcelei, respectiv 63 locuri distribuite astfel:

- 59 locuri pentru spațiile comerciale -clienți și angajați;
- 2 locuri pentru persoane cu dizabilități.
- 2 locuri pentru mama și copilul.

7.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă și vor avea posibilitatea de racordare la rețelele publice proiectate;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin PUG.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.a. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

8.b. Realizarea de rețele tehnico – edilitare



s.c. MA_DA proiect s.r.l. BOTOȘANI
PIETONAL TRANSILVANIEI NR. 4
tel. / fax : 0231- 514474
e-mail: mada.proiect@gmail.com
nr.ord.reg.com: J07/330/2002, CIF:RO14977731

proiect nr. 357.U./2023 – PLAN URBANISTIC ZONAL
TRUȘESTI, STR. NR. 1, NR. 48, PC148, CF/CAD 51049

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar în sistem îngropat.

- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul direct interesat.

- realizarea rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor (beneficiar) a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

8.c. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Parcelarea

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și detalierea din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 80/N/18.XI.1996. Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei. În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil. Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții: - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute); - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (art. 31 - R.G.U.). În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc. Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodării comunale, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

Regim de înălțime propus: **P(final), P+1;**

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U..

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

b) 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.



DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- c) Este interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei strălucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- d) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- e) Sunt interzise imitațiile de materiale.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) Anexa 5 pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 40 m² S.D.C. pentru complexuri comerciale de peste 2.000,00 m² (art. 5.3.1).

La acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare vehiculelor proprii care pot fi amplasate independent de parcajele clienților (art. 5.3.3).

Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul terenului studiat, pe parcajele amenajate.

Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate

Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției.

Conform anexei 6 "Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului."

Suprafața plantată este de cca 273,50 mp – cca 5% din suprafața terenului studiat.

Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde. Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori și gard viu de protecție a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

10.3. Împrejurimi

Împrejuririle vor fi cu înălțimi de maxim 2.00 m sau după caz maxim 3.00 m în cazul în care sunt necesare realizarea de împrejurimi cu rol fonoizolant sau pereți antifoc.

Împrejuririle vor fi realizate din materiale care să nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete și specifice zonei existente.

Se recomandă ca odată cu avizarea investiției să fie avizat și sistemul de împrejurire. Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general – construcții comerciale (IS), cu respectarea prevederilor ce decurg din această funcțiune.

Pe terenul studiat se prevăd subzone funcționale și anume:

- subzona acces carosabil și pietonal, parcări.
- subzona destinată construcției spațiilor comerciale cu subfuncțiunile aferente.
- subzona destinată spațiilor verzi.

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Utilizări admise

- funcțiuni compatibile și complementare: comerț, servicii, activități administrative, financiar bancare, sănătate cu caracter ambulatoriu, culturale, de învățământ, locuri de joacă pentru copii;
- parcaje aferente funcțiunilor propuse;
- infrastructura edilitară necesară dezvoltării zonei;

11.2. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

DESFIINȚARE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE ȘI ACCES (RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE), AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

- depozitare de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de distribuție carburanți și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- construcții provizorii, cu excepția organizărilor de șantier, pe perioada de executare a lucrărilor;

11.3. Zone de protecție și interdicție de construire

Zone de protecție

Nu este cazul.

Zone de interdicție de construire

Nu este cazul.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR-rile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limte cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

V. CONCLUZII - măsuri în continuare

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatele de Urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

