

IDE HOTARARE NR. 18/04.03 2022

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i>
	<i>Piese scrise</i>	<i>Proiect nr.73/2020</i>

PROIECT NR 73/2020
EXEMPLAR. NR.

PROIECT

**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SOCIALE IN SAT POMARLA, COMUNA
POMARLA, JUDETUL BOTOSANI**

ADRESA: Jud. BOTOSANI, Com. POMARLA, Sat POMARLA

BENEFICIAR: COMUNA POMARLA, JUDETUL BOTOSANI

FAZA P.U.Z.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i>
	Piese scrise	<i>Proiect nr.73/2020</i>

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT SRL

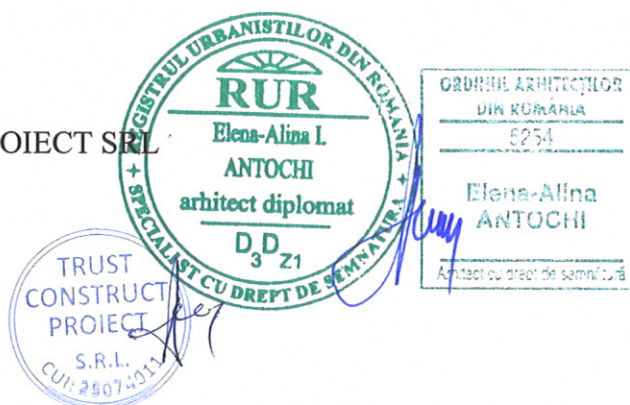
Arh. Alina ANTOCHI

Proiectant retele edilitare:

Ing. Daniel BERBINSCHI

Proiectant drumuri si sistematizare verticala:

Ing. Dragos VIZITIU



 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i>
	<i>Piese scrise</i>	<i>Proiect nr.73/2020</i>

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Certificat de urbanism nr. 18/18.11.2020
- Avize solicitate in certificatul de urbanism
- Dovada titlului asupra terenului
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- **MEMORIU JUSTIFICATIV**

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala; bilanț teritorial; indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	Piese scrise	

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la dimensionarea circulatiilor auto si pietonale, precum si la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi
- III. Prevederi privind realizarea constructiilor
11. Conformarea constructiilor
- IV. Zonificare functionala
- V. Prevederi finale

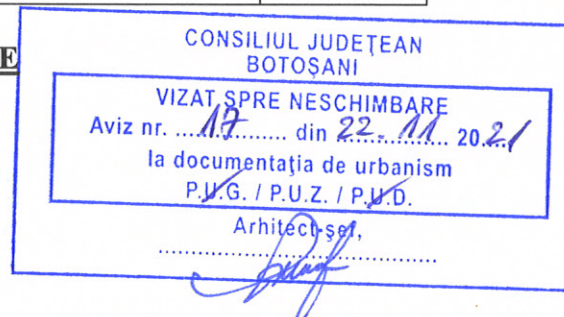
PARTE DESENATA

- Plan de incadrare in zona - U0
- Plan de incadrare in zona (extras PUG) - U0'
- Plan situatia existenta – U1
- Plan reglementari urbanistice – U2
- Plan reglementari urbanistice, propunere mobilara – U2.1
- Plan reglementari edilitare– U3
- Plan proprietatea asupra terenurilor– U4
- Profile drum



 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i>
	<i>Piese scrise</i>	<i>Proiect nr.73/2020</i>

MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SOCIALE IN SAT POMARLA, COMUNA
POMARLA, JUDETUL BOTOSANI**

Amplasament: **Jud. BOTOSANI, Com. POMARLA, Sat POMARLA**

Proiectant :

S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT SRL

Arh. Alina ANTOCHI

Beneficiar: **COMUNA POMARLA, JUDETUL BOTOSANI**

Data elaborarii: 2020

1.2. Obiectul lucrarii:

Solicitarile temei program:

Prezenta documentatie are ca obiect Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism pentru posibilitatea construirii unor locuinte sociale in com. Pomarla, jud. Botosani.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale si tehnice in zona, cu scopul de a reglementa zonele edificabile, conditiile de ocupare, dimensionare si aspect arhitectural a viitoarelor constructii, rezolvarea acceselor pietonale si carosabile precum si amenajarea spatiilor libere si plantate.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu este liber de constructii si apartine domeniului privat al comunei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- Asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Modul in care influenteaza monumentele istorice aflate in zona;
- Organizarea urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentului noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea acestora intr -o solutie de ansamblu;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	Piese scrise	

Ca urmare, in aceasta zona a comunei Pomarla, jud. Botosani, este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenului si realizarea constructiilor.

La baza intocmirii documentatiei, sta tema de proiectare in care au fost stabilite spatiile, suprafetele si legaturile functionale, pornindu-se de la amplasarea in teren a obiectivelor.

In urma analizei Planului Urbanistic General al comunei Pomarla, jud. Botosani - aprobat prin H.C.L. nr.56/17.12.2020, proiect prin care s-a stabilit intravilanul localitatii, zonificarea, functiunile si organizarea urbanistica, s-a constatat ca zona luata in studiu este situata in intravilanul localitatii – UTR 1 – Zona de institutii publice, functiunea predominanta institutii publice si servicii. Terenul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice BT-II-a-B-02003 si BT-II-a-B-02004 si are categoria de folosinta – arabil.

In vederea inceperii demersurilor legale pentru realizarii investitiei a fost emis de catre Primaria comunei Pomarla, certificat de urbanism nr. 18/18.11.2020 prin care se recomanda intocmirea unui PUZ si se identifica reglementari obligatorii necesar a fi studiate in cadrul documentatiei de fata.

1.2 Surse documentare:

- Cadrul legislativ:

- P.U.G – comuna Pomarla, jud. Botosani si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - CODUL CIVIL;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

- Surse de informatii utilizate:

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren
- Documentatii tehnice puse la dispozitia proiectantului de investitor (documentatie cadastrala si topografica, acte de proprietate, studiu geotehnic).

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i>
	<i>Piese scrise</i>	<i>Proiect nr.73/2020</i>

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in intravilanul localitatii si are suprafata de 5000 mp:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata/mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	51263 P.C. 721	5.000	Domeniul privat al comunei Pomarla	Arabil -

Amplasamentul este accesibil din drumul DS 413, din partea de nord - est a amplasamentului. Drumul existent apartine domeniului public al comunei, este asfaltat, aflat in stare buna de functionare, cu o latime minima a carosabilului de 7,00m.

Zona este potrivita pentru functiunile propuse datorita viitoarelor planuri de dezvoltare a zonei precum si datorita faptului ca se afla in zona centrala (UTR1), cu acces facil catre toate functiunile publice.

Terenul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice BT-II-a-B-02003 (Biserica – Duminica Tuturor Sfintilor) – la o distanta de aproximativ 75m si BT-II-a-B-02004 (Fostul liceu internat Basota) – la o distanta de aproximativ 83m.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul pe care se doreste amplasarea constructiilor este incadrat in categoria de folosinta arabil si se afla in intravilanul localitatii, conf. extrasului de carte funciara.

In zona exista retea de alimentare cu apa, canalizare, telecomunicatii, energie electrica, nu exista retea de gaze naturale.

Nu vor afecta obiective de interes public, cultural sau istoric.

Amplasamentul este accesibil din drumul DS 413, din partea de nord - est a amplasamentului.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- **la NV** - CF 51027, domeniul privat al comunei Pomarla- pe o lungime de 63,88m, pe teren exista o constructie – gradinita (P) – distanta dintre limita terenului studiat si constructia existenta (gradinita) = 61,79m;
- **la NE** - Drum DS 413, domeniul public al comunei Pomarla- pe o lungime de 72,21m;
- **la SV** - CF 51025, domeniul public al comunei Pomarla- pe o lungime de 71,15m, pe teren exista 2 constructii – politia rurala (P, P+1) – distanta dintre limita terenului studiat si cea mai apropiata constructie existenta) = 8.08m;
- **la SE** – CF 51221, domeniul privat al comunei Pomarla- pe o lungime de 73,76m, pe teren exista o constructie – teren liber, nu exista constructii;

2.3 Elemente ale cadrului natural

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	Piese scrise	

Din studiile anterioare existente se poate concluziona ca zona nu prezintă condiții speciale geotehnice si nu este supusa riscurilor naturale. Nu exista pericol de inundare a zonei si nici urme de fenomene morfogenetice active.

Așezarea între cele două bazine hidrografice Siret (la vest) și Prut (la est), demonstrează faptul că teritoriul comunei Pomârla este așezat în plină zonă temperată, fiind supus influențelor climatice continentale ale Europei de Est și mai puțin ale Europei Centrale, ori de sud-vest sau sud, deși cea mai mare parte din precipitații sunt opera maselor de aer care se deplasează dinspre vestul și nord-vestul Europei.

În zona amplasamentului, clima temperat – continentală este 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 - 9⁰ C), cu precipitații variabile, cu ierni sărace în zăpadă, cu veri ce au regim scăzut de umezeală. Temperatura cea mai ridicată a fost înregistrată la 6 aug.1905, 38 °C iar cea mai scăzută, -32,5 °C pe 5 febr. 1940.

Datorită diferenței de altitudine, se înregistrează, în medie anual, între 475 - 550 mm precipitații.

Direcția dominantă a vântului este dinspre nord - vest și sud - est.

Riscuri naturale

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivele de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu Monitorul Oficial al României, Legea nr. 575/2001; Legea privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a – V – a, zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Pentru zona studiată factorii de risc auți în vedere sunt: cutremurele de pământ.

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista riscul producerii alunecarilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale sau disfunctionalitati privind protectia mediului. Amplasamentul nu este supus pericolului inundatiilor din reversari sau precipitatii.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	Piese scrise	

SEISMIC, zona este afectată de „cutremurele moldave” al căror focar este situat în regiunea Vrancea, însă propagarea și intensitatea mișcărilor seismice, depinde și de poziția amplasamentului față de focar, magnitudine, energia seismului, constituția litologică etc.

● Conform prevederilor normativului P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în următoarele categorii:

- accelerația terenului $a_g = 0,15$;
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec;
- regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara MSK.

2.4. Circulatia

În prezent accesul către zona studiată se realizează din drumul DS 413, din partea de nord - este amplasamentul. Drumul existent aparține domeniului public al comunei, este asfaltat, aflat în stare bună de funcționare, cu o lățime minimă a carosabilului de 7,00m. Sunt prevăzute trotuare pietonale de aprox. 2,00m lățime pe ambele laturi ale drumului și sistem de colectare a apelor pluviale.

Nu este necesar crearea unor artere noi de circulație, cele existente fiind în stare bună și corespunzător dimensionate.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În prezent terenul, în suprafața totală de 5000 mp este liber, neexistând alte construcții care se mențin sau care se demolează.

Principalele funcțiuni ce ocupă zona respectivă - instituții publice, grădiniță, școli, locuințe colective, amfiteatru.

Drumurile existente în zona (cai de acces) aparțin domeniului public.

- Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu există fond construit existent pe amplasament. Gradul de ocupare a zonei învecinate, cu fond construit, este mic.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Configurația și alcatuirea geo-morfologică a zonei studiate nu evidențiază zone cu risc natural.

- Principalele disfuncționalități:

Principala problemă actuală o reprezintă zona de protecție față de monumentele istorice existente în zona.

2.6 Echiparea edilitară

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i>
	<i>Piese scrise</i>	<i>Proiect nr.73/2020</i>

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, canalizare, telecomunicatii, alimentare cu energie electrica. In zona nu exista retea de gaze naturale. Se afla in executie si retea de hidranti pentru stingerea incendiilor, amplasati la distanta de aprox. 50m.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse –agenti economici poluatori.

Funcțiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: nivelul de zgomot se situeaza sub limita maxima admisa.

Gospodarirea deseurilor: deseurile menajere se vor colecta selectiv in europubele amplasate pe platforme special amenajate si vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata sau se vor transporta decatre beneficiar la rampa de gunoi a localitatii.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: nu este cazul.

Riscuri naturale

Configuratia si alcatuirea geo-morfologica a zonei studiate nu evidentiaza zone cu risc natural, terenul are stabilitate si nu exista riscul producerii alunecarilor de teren.

Zona amplasamentului este stabilă, deoarece acesta nu este afectată de procese geomorfologice actuale sau denudaționale, caracterizate prin: alunecări de teren, prăbușiri, sufoziuni, pseudosolifluxiuni, eroziuni etc.

Amplasamentul nu este supus viiturilor de apa sau inundatiilor.

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale sau disfunctionalitati privind protectia mediului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Documentatia va fi supusa consultarii publicului conf. Legislatiei in vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost intocmite urmatoarele studii:

- studii privind ridicarea topografica a zonei;
- studiu geotehnic.

Concluziile acestor studii evidentiaza posibilitatea realizarii proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG



**S.C. TRUST
CONSTRUCT
PROIECT S.R.L.**

*P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla,
comuna Pomarla, judetul Botosani”*

*Faza:
P.U.Z.*

*Proiect
nr.73/2020*

Piese scrise

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltareale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Pomarla, jud. Botosani - aprobat prin H.C.L. nr.56/17.12.2020, zona luata in studiu este situata in intravilanul localitatii – UTR 1 – Zona de institutii publice, functiunea predominanta institutii publice si servicii. Terenul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice BT-II-a-B-02003 si BT-II-a-B-02004 si are categoria de folosinta – arabil.

Zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui PUZ.

Funciunea propusa nu afecteaza monumentele aflate in zona, acestea se afla la o distanta de aprox. 75m, respectiv 83m si nu este afectata vizibilitatea acestora.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata este stabila si nu exista pericol de alunecari. Cadrul natural in zona nu prezinta oportunitati spectaculoase, caz in care se recomanda dezvoltarea de spatii verzi.

In zona studiata nu exista riscul inundatiilor.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;

- reorganizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatilor;

- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;

- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatilor, au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

3.4 Modernizarea circulatiilor

Accesul catre amplasament se realizeaza din drumul DS 413, din partea de nord - est a amplasamentului. Avand in vedere ca drumul este in stare buna si dimensionat corespunzator (carosabil de 7,00m, trotuare pietonale pe ambele laturi si sistem pentru preluarea apelor pluviale), nu se considera necesare alte masuri de modernizare.

Drumul apartine domeniului public al comunei.

Nu este necesar creerea unor artere noi de circulatie.

Parcela va avea asigurat un acces carosabil de minim 7,00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct, ceea ce permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	Piese scrise	

Circulatiile carosabile din incinta, vor avea latimi de minim 5,00m.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,00m.

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 1 loc de parcare/locuinta sociala (aproximativ 24) si la o distanta de min. 5,00m fata de camerele de locuit.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

Capacitati de transport admise:

Se vor realiza spatii amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

In incinta vor circula doar autovehicule mici (max. 3,5 tone).

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru bransamente la utilitati, realizarea acceselor, aleilor si zonele de parcare.

3.5 Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansele de reglementari urbanistice, obtinandu-se in acest mod indici urbanistici. Sunt permise console locale de maxim 2,00m. Totalul de 5000mp, suprafata de teren studiata prin prezentul P.U.Z. va avea urmatoorii indici urbanistici:

SEMNIFICATIE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
S= 5000MP				
Nr. cad. 51263, P.C. 721				
Suprafata construita maxima	0	0	2.500,00	50,00
Suprafata aeli, circulatii pietonala, parcare si platforme	0	0	1.250,00	25,00
Suprafata spatii verzi	0	0	1.250,00	25,00
Suprafata teren liber	5.000,00	100	0	0
TOTAL SUPRAFATA	5.000,00	100	5.000,00	100

P.O.T. (Procent de Ocupare a Terenului) = 50%

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i>
	<i>Piese scrise</i>	<i>Proiect nr.73/2020</i>

C.U.T. (Coeficient de Utilizare a Terenului) = 1,50

Regim maxim de inaltime –D+P+3E

H maxim la cornisa = 12,00 m

H minim = 3,00m

Funcțiuni permise:

- Institutii si servicii de interes general, servicii publice si de interes public:
 - institutii pentru sanatate;
 - institutii pentru asistenta sociala;
 - constructii administrative;
 - constructii pentru cultura;
 - functiuni prestari servicii si comercial;
 - institutii de invatamant;
- echipamente publice specifice zonei;
- scuaruri publice.

Terenul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice BT-II-a-B-02003 (Biserica – Duminica Tuturor Sfintilor) – la o distanta de aproximativ 75m si BT-II-a-B-02004 (Fostul liceu internat Basota) – la o distanta de aproximativ 83m. Nu sunt afectate monumentele din zona si nici vizibilitatea acestora.

Funcțiuni permise cu conditionari:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depaseasca 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale și activitățile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 300 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- functiuni de locuire;

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 300 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, , produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru productie și subzistenta;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	Piese scrise	

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Alte propuneri:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate;
- Se va schimba destinația terenului în teren intravilan, curții construcții cu destinația zona pentru instituții publice – locuințe sociale și instituții pentru sănătate și asistență socială;
- Se vor realiza spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- Se vor realiza spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- Se vor realiza platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona. Bransamentul se va realiza cu respectarea legislației în vigoare și a proiectului realizat de o firmă agreată de furnizorul de apă.

Drumul DS 413 dispune, conf. proiectului autorizat și de rețea de hidranți pentru stingerea incendiilor, amplasați la distanța de aprox. 50m.

Canalizare

Apă uzată menajeră de la obiective va fi dirijată prin intermediul conductelor către rețeaua de canalizare existentă în zona.

Bransamentul se va realiza cu respectarea legislației în vigoare și a proiectului realizat de o firmă specializată.

Apele pluviale vor fi colectate și apoi evacuate în rigolele marginale

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	Piese scrise	

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face de la retelele publice existente in zona, prin intermediul unui bransament electric, ale carui caracteristici tehnice se vor stabili de catre furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

Iluminatul perimetral (pe limita de proprietate) se va realiza cu lampi de iluminat cu un consum redus de energie (halogen eco-lamp) care asigura un flux luminos optim, conform cerintelor vizuale impuse de standardele in vigoare.

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura a spatiilor se va realiza prin intermediul pompelor de caldura sol-apa sau a centralelor termice care vor functiona cu energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

Gospodaria deseurilor

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

3.7. Protectia mediului

Constructiile propuse nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

- Protectia apei:

Investitia nu reprezinta o sursa de poluare pentru ape.

Pentru a diminua impactul asupra mediului inconjurator, se va interzice deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona. Se vor folosi WC-uri ecologice iar deseurile vor fi adunate in containere speciale si transportate in locuri special amenajate.

Apa potabilă care este utilizată de personalul care lucrează pe santier va fi imbuteliata si transportata la amplasament de catre beneficiar.

In perioada de construcții-montaj apa este utilizată atât pentru igienizarea personalului care lucrează la construcție cât și la procesele tehnologice ce pot intervenii în construcție.

-Protectia aerului:

Nu exista surse de poluare a aerului in timpul lucrarilor de constructie sau intimpul functionarii obiectivului.

La executarea lucrarilor se vor respecta prevederile cuprinse in OUG195/2005, aprobata de Legea 265/2006 – legea protectiei mediului.

Materialele se va transporta in conditii care sa asigure poluarea minima a atmosferei cu praf (stropirea materialului, acoperirea, etc). Manipularea materialelor (ciment,nisip) in organizarea de santier se va face astfel incat pierderile in atmosfera sa fie minime.



**S.C. TRUST
CONSTRUCT
PROIECT S.R.L.**

*P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla,
comuna Pomarla, judetul Botosani”*

Piese scrise

*Faza:
P.U.Z.*

*Proiect
nr.73/2020*

Utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate sa fie in stare tehnica buna si sa nu emane noxe peste limitele admise.

- Protectia impotriva zgomotului:

Se va tine seama de prevederile legale in vigoare- Hotararea nr. 321/14.04.2005 privind evaluarea si gestionarea ambientului si Directiva 2002/49/EC a Parlamentului European si a Consiliului European din 25.06.2002 referitor la evaluarea si managementul zgomotului ambiental, luand in considerare cerinta de limita de 45 dB a nivelului dezgomot.

-Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul.

-Protectia solului si a subsolului:

In perioada executarii lucrarilor de investitii impactul asupra factorului de mediu-sol va fi nesemnificativ, avand in vedere ca se vor respecta tehnologia impusa prin proiect si legislatia in domeniu.

Se va urmari evitarea prin orice mijloace a posibilitatilor de umezire prelungita a terenului din apropierea constructiei, deoarece acest fapt poate avea consecinte asupra fundatiei.

-Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Locatia nu este inclusa in nici o arie protejata, rezervatie naturala sau parc national.

In timpul functionarii, obiectivul nu are impact asupra biodiversitatii, neexistand emisii de poluanti datorita tehnologiei folosite.

-Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Cea mai apropiata locuinta – bloc de locuinte, se afla la o distanta de 55m fata de perimetrul studiat. Nu sunt necesare masuri de protectie a asezarilor umane sau alte obiective de interes public.

- Realizarea de plantatii si spatii verzi cu valoare estetica si ecologica pe laturile perimetrare ale obiectivului.
- Lucrarile nu produc radiatii, emanatii de gaze. Pentru desfasurarea lucrarilor nu se utilizeaza utilaje care produc zgomot peste limitele acceptate pentru lucrari de constructii-montaj in instalatii electrice. Operatiile nu presupun folosirea de substante toxice.

-Gospodarirea deseurilor:

Deseurile rezultate, indiferent de natura acestora, au prevazut un program de management performant.

Sistemul de colectare a deseurilor in cadrul organizarii de santier de pe durata executarii lucrarilor se va face in spatii special amenajate, iar evacuarea lor va fi asigurata periodic de serviciul de salubritate.

Depozitarea, sortarea si colectarea deseurilor se va face in sistem individual. Se va prevedea o platforma gospodareasca, cu europubele inchise etans ce vor fi preluate periodic de o firma specializata de salubritate, conform contractului individual.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i>
	<i>Piese scrise</i>	<i>Proiect nr.73/2020</i>

-Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

In timpul lucrarilor de constructie si in timpul functionarii nu se folosesc substante toxice sau periculoase.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul este proprietate privata a comunei Pomarla. Documentatia studiaza posibilitatea de amplasare de obiective de utilitate publica in zona studiata – zana de institutii publice.

4. CONCLUZII – masuri in continuare

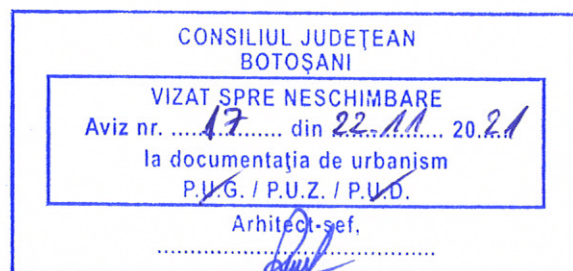
In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la: analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului; circulatia si echiparea edilitara; tipul de proprietatea a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru aceste terenuri, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Proiectant general

S.C. Trust Construct Proiect S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI



 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	<i>Piese scrise</i>	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament constituie instrumentul operațional al documentatiei PUZ Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii obiectivului de investitii „CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SOCIALE IN SAT POMARLA, COMUNA POMARLA, JUDETUL BOTOSANI”, detaliind sub formă de prescripții –permisiuni și restricții – reglementările ce privesc organizarea urbanistică a zonei.

După aprobarea PUZ, aceste prescripții devin obligatorii.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului aferent PUZ se află:

- P.U.G – comuna Pomarla si Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Tema program stabilita cu initiatorul PUZ.
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata si actualizata
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., G.M. - 010 – 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - CODUL CIVIL;
 - Legea 50/ 91 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1995 referitoare la calitatea în construcții;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar;
 - Legea 137/1995 privind protecția mediului;
 - Ordinul 119/2014 privind probarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenurile situate in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani, ce se constituie ca PUZ – **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SOCIALE IN SAT POMARLA, COMUNA POMARLA, JUDETUL BOTOSANI** si se aplica unitatilor teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	Piese scrise	

- **la NV** - CF 51027, domeniul privat al comunei Pomarla- pe o lungime de 63,88m, pe teren exista o constructie – gradinita (P) – distanta dintre limita terenului studiat si constructia existenta (gradinita) = 61,79m;
- **la NE** - Drum DS 413, domeniul public al comunei Pomarla- pe o lungime de 72,21m;
- **la SV** - CF 51025, domeniul public al comunei Pomarla- pe o lungime de 71,15m, pe teren exista 2 constructii – politia rurala (P, P+1) – distanta dintre limita terenului studiat si cea mai apropiata constructie existenta) = 8.08m;
- **la SE** – CF 51221, domeniul privat al comunei Pomarla- pe o lungime de 73,76m, pe teren exista o constructie – teren liber, nu exista constructii;

După aprobarea PUZ, prezentul *Regulament* devine baza legală și actul de autoritate al *Administrației publice locale*.

Baza legală și actul de autoritate privesc atat regimul tehnic si recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4. din prezentul *Regulament*.

Reglementări speciale

În cazul în care prevederile unor reglementări ulterioare vor face necesare unele adaptări ale prezentului *Regulament urbanistic*, este obligatoriu ca modificările să urmeze procedura de aprobare legală a PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele constructii si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiei.

Se vor respecta, de asemenea conditiile puse in avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului.

Se interzice amplasarea in zona a oricaror alte functiuni, pre colectare a deseurilor, constructii provizorii de orice natura si realizarea oricaror lucrari de terasamente, care sa afecteze amenajarile din spatiile publice si eventualele constructii de pe parcelele adiacente sau care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine si impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

- Indepartarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.



**S.C. TRUST
CONSTRUCT
PROIECT S.R.L.**

*P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla,
comuna Pomarla, judetul Botosani”*

Piese scrise

*Faza:
P.U.Z.*

*Proiect
nr.73/2020*

- Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc...) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, in special amenajate. Administrarea locala va asigura prerecolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

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

5.1. Este obligatoriu să se respecte condiționările din studiul geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstruire, extindere, modernizare sau re-lotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu străzi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor.

5.2. Se vor respecta cu strictețe toate măsurile obligatorii specificate în studiile geotehnice privind eliminarea posibilităților de infiltrare în teren a apelor de orice fel.

5.3. Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu spatii verzi de minim 25 % (procent de acoperire cu clădiri și cu suprafețe impermeabile - alei, parcare- de maxim 75%).

5.4. Scurgerea apelor pluviale se va face, prin sistematizare verticală și canalizare, numai către stradă.

5.5. Lucrările de terasamente legate de sistematizarea verticală si de ridicarea cotelor clădirilor vor respecta prevederile *Codului Civil* de a nu permite evacuarea apelor pluviale pe terenurile altor proprietăți.

5.6. Supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 90 cm la limita dinspre stradă față de cota finită a drumului.

5.7. Poluanții eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise de standardele românești în vigoare.

5.8. Se interzice deversarea apelor uzate rezultate în rigola drumului.

5.9. Deșeurile se vor depozita în pubele perfect închise. Pentru evacuarea gunoierului este obligatorie încheierea de contracte individuale cu serviciile specializate autorizate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de Urbanism si conform legislatiei in vigoare.

Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i> <i>Proiect nr.73/2020</i>
	Piese scrise	

- Aliniament - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat(linia gardului, a lotului, etc.);
- Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament;
- Retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri:
 - o inscriere in regimul de aliniere existent;
 - o largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
 - o obtinerea unor distante de protectie;
 - o facilitarea creerii unor pietre, degajamente, alveole, in preajma unor constructii cu circulatii pietonale intense;
 - o obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata.

Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii.

Distante minime, obligatorii, fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei;

Distantele minime, propuse, fata de limita de proprietate a terenului sunt:

- 5,00m – fata de limitele laterale;
- 5,00m– fata de limita frontala, min 14,00m fata de axul drumului;
- 5,00m – fata de limita posterioara;

7. Reguli cu privire la dimensionarea circulatiilor auto și pietonale precum și la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul catre amplasament se realizeaza din drumul DS 413, din partea de nord - est a amplasamentului. Avand in vedere ca drumul este in stare buna si dimensionat corespunzator (carosabil de 7,00m, trotuare pietonale pe ambele laturi si sistem pentru preluarea apelor pluviale), nu se considera necesare alte masuri de modernizare.

Drumul apartine domeniului public al comunei.

Nu este necesar creerea unor artere noi de circulatie.

Parcela va avea asigurat un acces carosabil de minim 7,00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct, ceea ce permite accesul catre amplasament inclusiv mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

Circulatiile carosabile din incinta, vor avea latimi de minim 5,00m.

Circulatiile pietonale vor avea o latime minima de 1,00m.

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	<i>P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”</i>	<i>Faza: P.U.Z.</i>
	<i>Piese scrise</i>	<i>Proiect nr.73/2020</i>

Zona de parcare va avea o latime minima de 5,00m, asigurandu-se minim 1 loc de parcare/locuinta sociala (aproximativ 24) si la o distanta de min. 5,00m fata de camerele de locuit.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, unitatea avand prevazut in interiorul parcelei spatii de circulatie si intoarcere.

Capacitati de transport admise:

Se vor realiza spatii amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

In incinta vor circula doar autovehicule mici (max. 3,5 tone).

Beneficiarul va suporta din buget propriu cheltuielile pentru bransamente la utilitati, realizarea acceselor, aleilor si zonele de parcare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Alimentarea cu apa a obiectivelor se va face prin racord la rețeaua existentă în zona.

Drumul existent în zona – DS 413, dispune și de rețea de hidranți pentru stingerea incendiilor, amplasați la distanța de aprox. 100m.

8.2. Apa uzată menajeră de la obiectiv este dirijată prin intermediul conductelor către rețeaua de canalizare existentă în zona.

Apele pluviale vor fi colectate și apoi evacuate în rigolele marginale.

8.3. Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face de la rețelele publice existente în zona, prin intermediul unui bransament electric, ale cărui caracteristici tehnice se vor stabili de către furnizorul de electricitate pe baza AVIZULUI TEHNIC DE RACORDARE (la solicitarea beneficiarului).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Conform planselor de reglementari:

Zona studiată este amplasată în intravilanul satului Pomarla, comuna Pomarla, Jud. Botosani și are suprafața de 5000mp, formată din:

Nr. crt.	Numar cadastral/C.F.	Suprafata/mp	Proprietar	Categoria de folosinta a terenului
1	51263 P.C. 721	5.000	Domeniul privat al comunei Pomarla	Arabil -

Parcela are asigurat acces dintr-un drum public.

Parcela are o formă regulată (dreptunghiulară) în plan;

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

 S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.	P.U.Z. „Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani”	Faza: P.U.Z. Proiect nr.73/2020
	Piese scrise	

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Spatiile verzi vor delimita constructiile si circulatiile carosabile si pietonale.
Imprejmuirea va avea o inaltime maxima de 1,60m.

III. PREVEDERI PRIVIND REALIZAREA CONSTRUCȚIILOR

11. Conformarea construcțiilor

Construcțiile vor avea o forma regulata in plan si se va urmări obtinerea unei imagini reprezentative.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

In zona sunt permise orice fel de constructii si amenajari compatibile.

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) va fi de 50%

Coefficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) va fi de 1,50

Regim de inaltime –D+P+3E

Inaltimea maxima la cornisa = 12,00m

Inaltimea minima = 3,00m

V. PREVEDERI FINALE

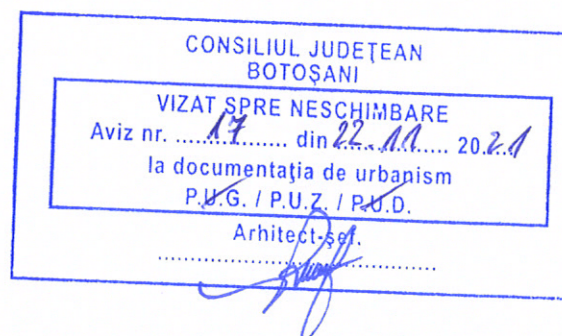
Solicitantul autorizatiei de constructie este avertizat ca societatile de asigurare nu accepta despagubiri in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului local de Urbanism si a conditiilor impuse prin autorizatia de construire.

Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului *Regulament urbanistic* precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – PUD sau PUZ - se va solicita avizul scris al proiectantului – S.C. Trust Construct Proiect S.R.L., , Arh. Alina Antochi.

Proiectant general

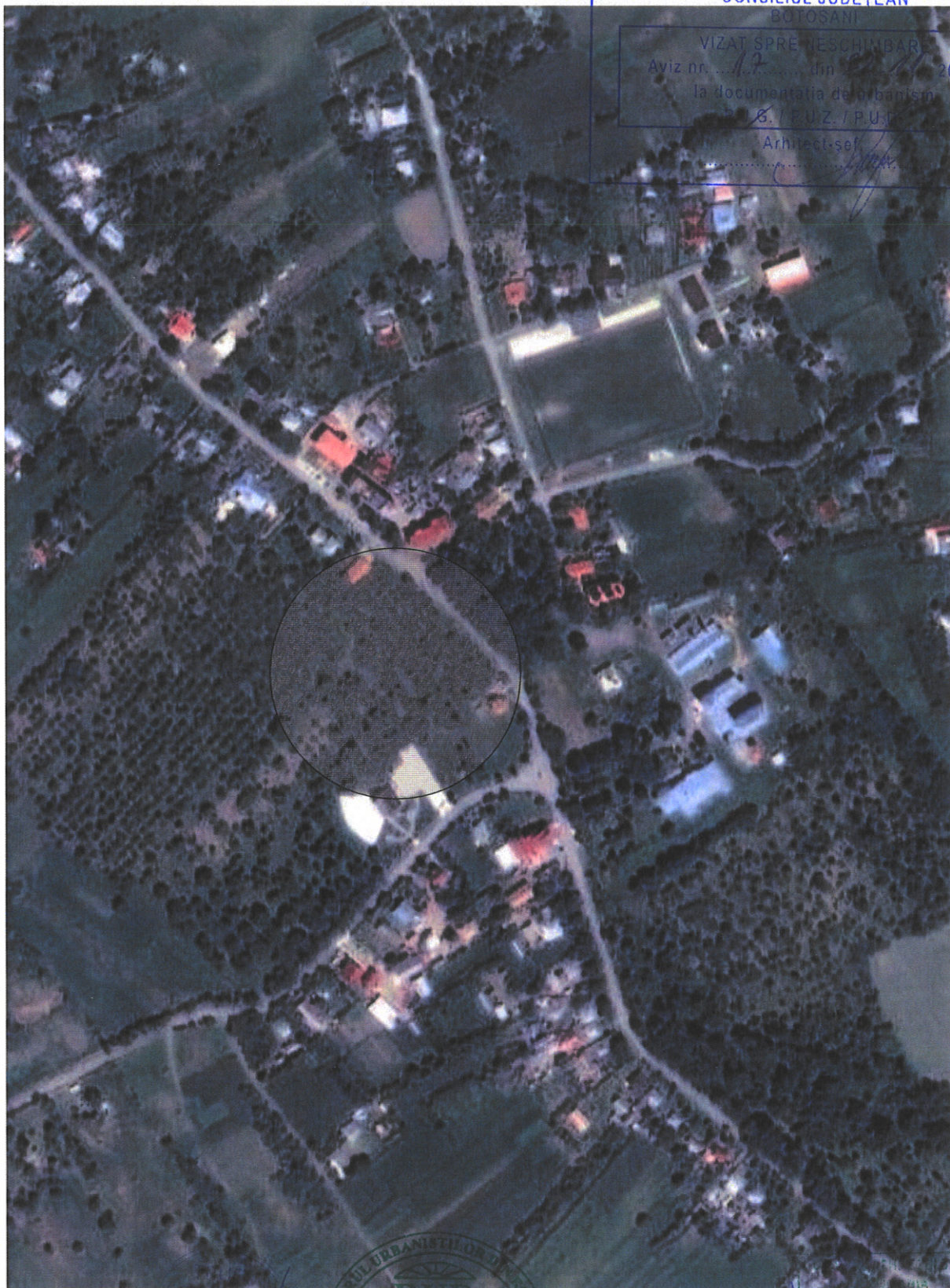
S.C. Trust Construct Proiect S.R.L.

Arh. Alina ANTOCHI



BOTOSANI

Aviz nr. 17 din 20.2.2017



CONSTRUC
PROIECT
ZONA STUDIATA

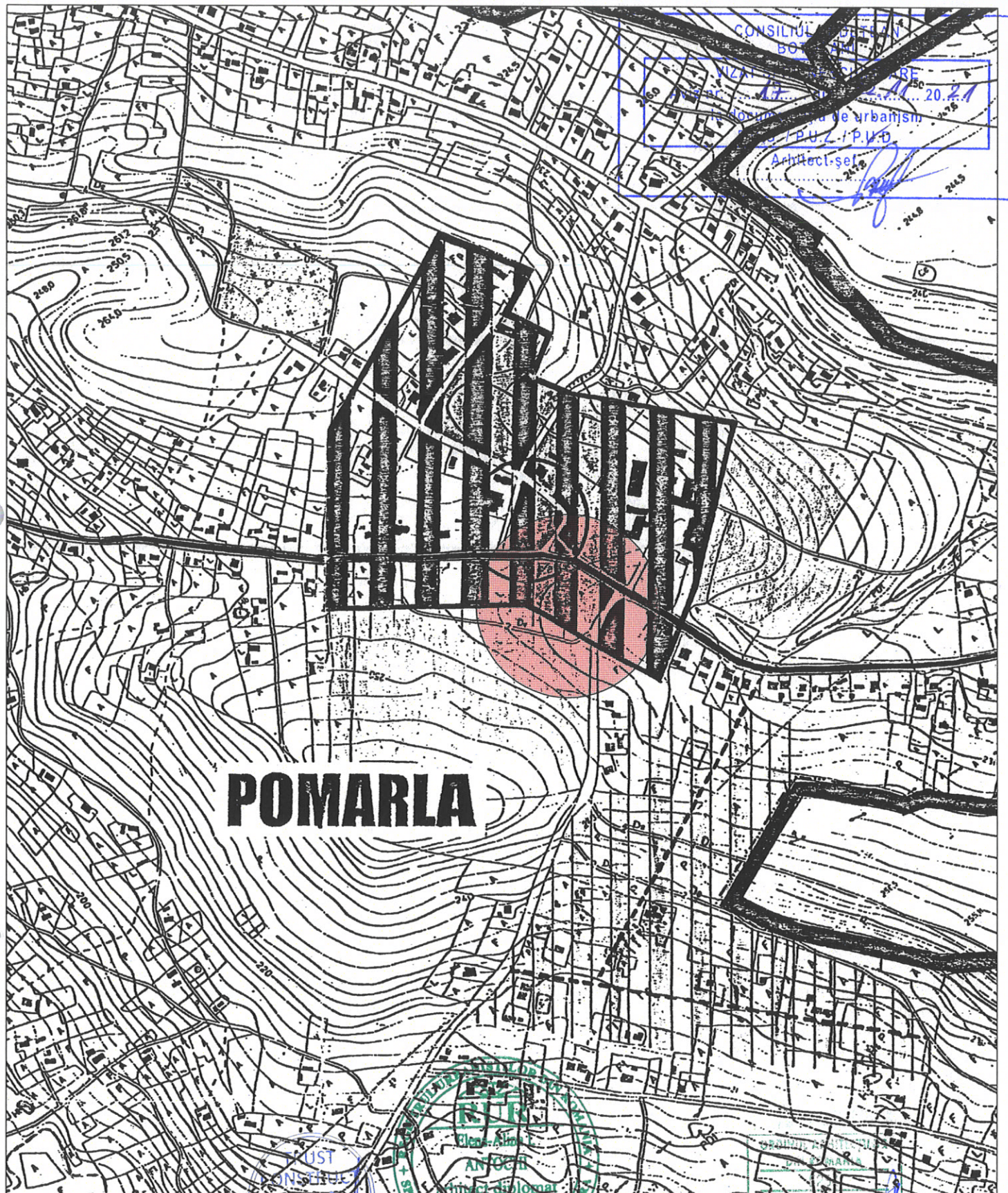
RUR
Elena-Alina I.
ANTOCHI
Semiatura diplomat
D D
3 Z1

5254

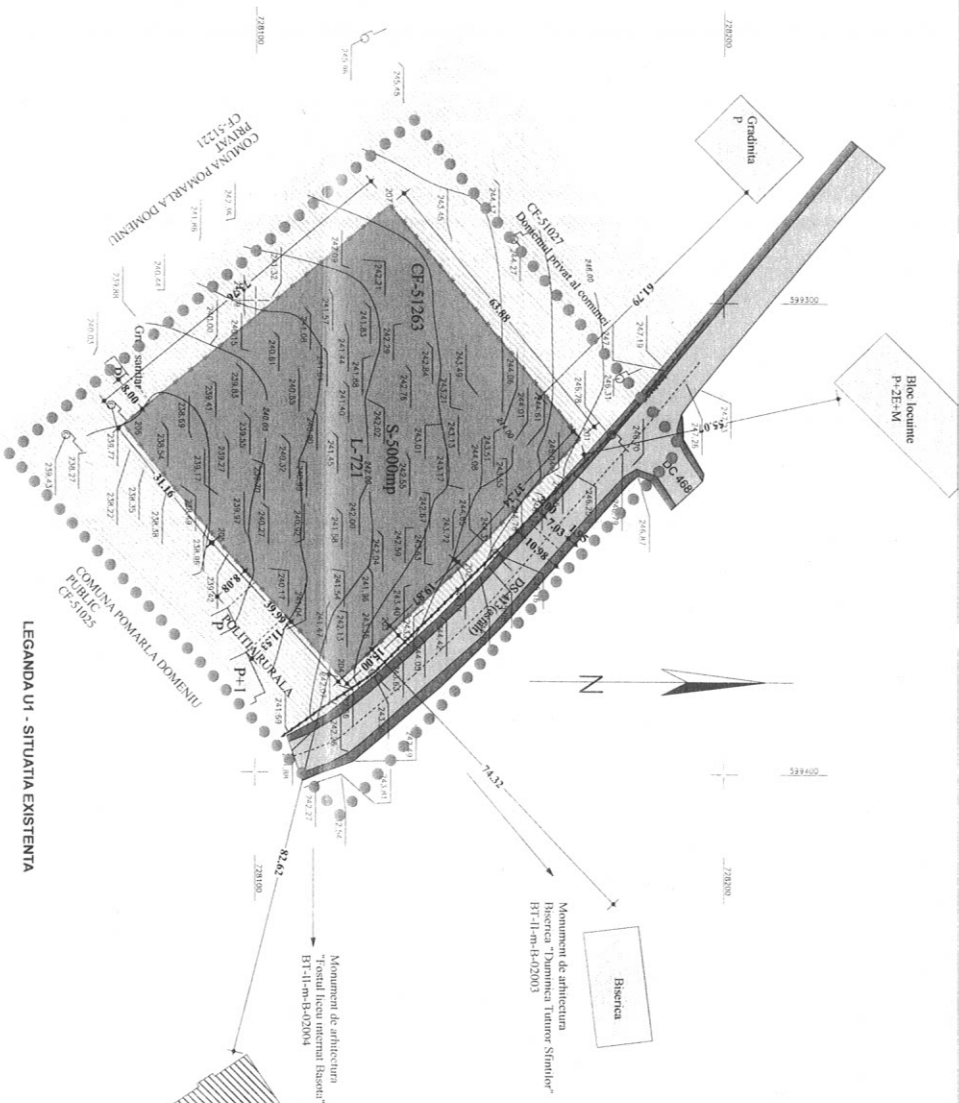
Elena-Alina
ANTOCHI

Arbitraj cu drept de semnătură

Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data	
	PROIECTANT GENERAL: S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.		DENUMIREA LUCRĂRII: Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani	
			ADRESA: Judetul Botosani, com. Pomarla, sat Pomarla	
			BENEFICIAR: COMUNA POMARLA, JUDETUL BOTOSANI	
			DENUMIRE PLANȘĂ: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara	FAZA
Sef de proiect	Arh. Alina Antochi		1/5000	P.U.Z.
Proiectat	Arh. Alina Antochi		Data	Plansa
Desenat	Arh. Alina Antochi		2021	U0



Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data	
 PROIECTANT GENERAL: S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.			DENUMIREA LUCRĂRII: Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani	Proiect nr. 73 /2020
			ADRESA: Judetul Botosani, com. Pomarla, sat Pomarla	
			BENEFICIAR: COMUNA POMARLA, JUDEȚUL BOTOSANI	
			DENUMIRE PLANSĂ: PLAN DE INCADRARE IN ZONA- EXTRAS PUG	
Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Scara	
Sef de proiect	Arh. Alina Antochi	[Signature]	1/5000	FAZA P.U.Z.
Proiectat	Extras PUG		Data	Plansa U0'
Desenat	Extras PUG		2021	



LEGENDA UI - SITUATIA EXISTENTA

- LIMITA ZONEI STUDIADE
- LIMITA PARCELE STUDIADE
- RETEA ELECTRICA (LEA 0,4KV)
- TEREN STUDIAT, INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL
- NR. CAD. 57263, 5000MP, UTRI - Zona de institutii publice
- DRUMURI EXISTENTE, SATESC SI COMUNAL, DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI
- TROTUARE PIETONALE EXISTENTE
- TEREN SITUAT IN INTRAVILAN UTRI - ZONA INSTITUTII PUBLICE
- APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL COMUNEI
- CONSTRUCTII VECHE EXISTENTE
- Siliu utilitatii (in lemn)
- Siliu utilitatii (in beton)

SPECIFICATIE		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
NR. CAD. 57263 = 5000 MP					
P.C. 721					
Suprafata construita	0	0	2.500,00	50,00	
Suprafata desfasurata	0	0	7.500,00		
Suprafata alee, circuli pietonale, parcare	0	0	1.250,00	25,00	
Suprafata spatii verzi	0	0	1.250,00	25,00	
Suprafata teren liber	5.000,00	100	0	0	
Total suprafata teren			100		

P.O.T. 50 %

C.U.T. 1,5

Regim de inaltime maxim - D+ P+3E

12	15,25
50	1,50

Numar minim de locuri de parcare propuse = 34 (24 locuri pentru locuinte sociale si 10 locuri pentru cladire sociala)

DISFUNCIONALITATI

- Situatii in zona de protectie a monumentelor

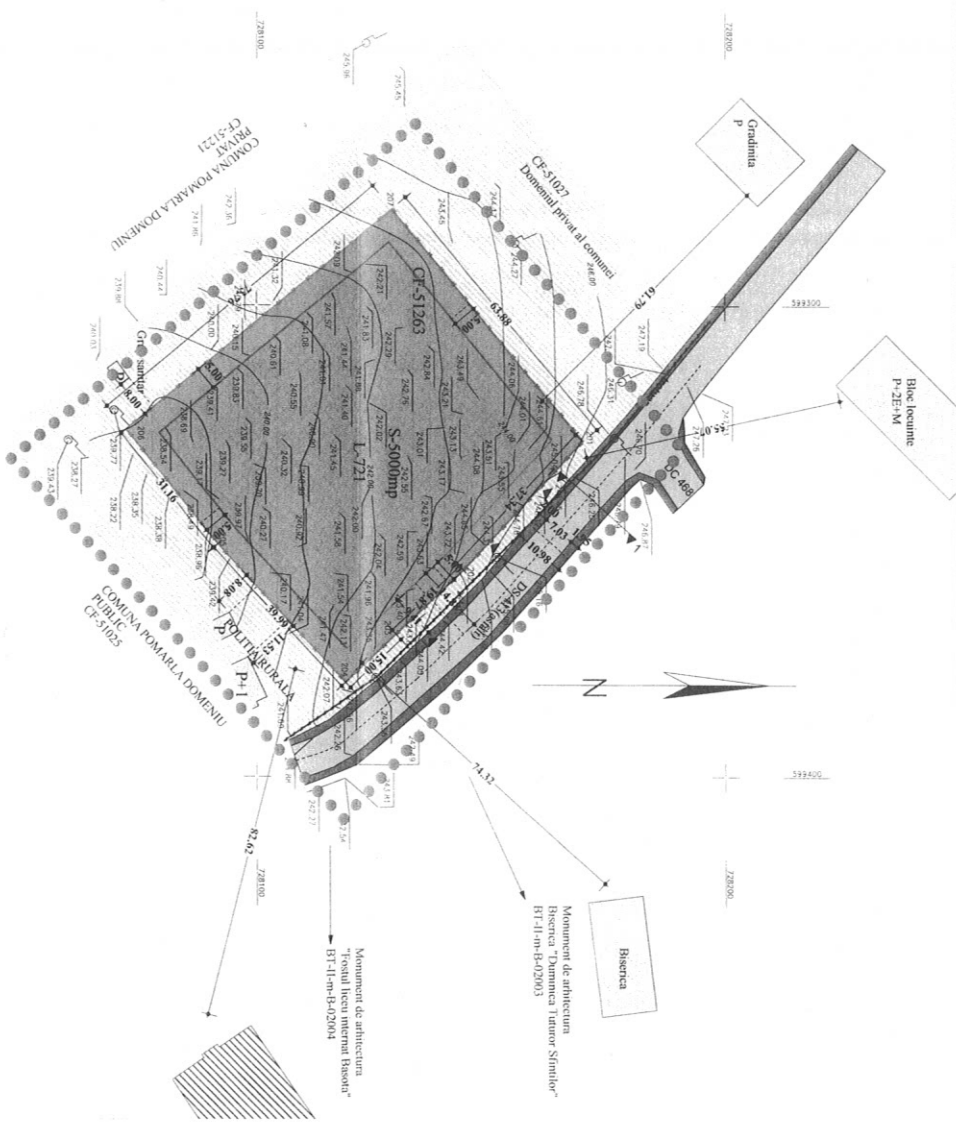
PRIORITATI

- Realizarea infrastructurii

CONSILIUL JUDETEAN
BOTOSANI

VIZAT SI REZOLUT
Aviz nr. ... din 22.11.2021
la documentatia de urbanism
PUG / PUZ / PPU

Arhitect-sef



LEGENDA UZ - REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELE STUDIATE
- ALINIAMENT FRONTAL CONSTRUCȚII
- ALINIAMENT LATERAL ȘI POSTERIOR CONSTRUCȚII
- SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ
- ACCES AUTO PROPUS
- ACCES PIETONAL PROPUS
- REȚEA ELECTRICĂ (LEA 0,4KV)
- TEREN STUDIAT ÎNTR-UN AN CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ AGRICOL
- NR. CAD. 51263, 5000MP - UTR1 - Zonă de instituii publice
- DRUMURI EXISTENTE, SĂTESC ȘI COMUNAL, DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI
- TROTUARE PIETONALE EXISTENTE
- TEREN SITUAT ÎN ÎNTR-UN AN UTR1 - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE
- APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI
- CONSTRUCȚII VECHE EXISTENTE
- Șlip utilitat(din lemn)
- Șlip utilitat(din beton)

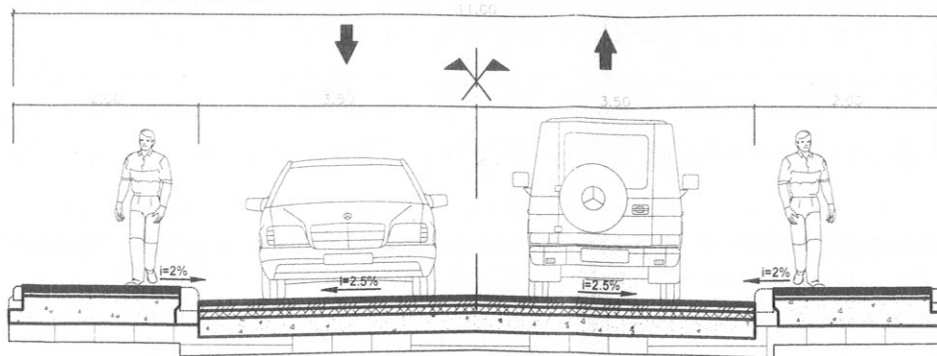
SPECIFICATIE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
NR. CAD. 51263 = 6000 MP				
P.C. 721				
Suprafata construita	0	0	2.500,00	50,00
Suprafata defaibrata	0	0	7.500,00	
Suprafata alee, circuliști pietonale, parcare	0	0	1.250,00	25,00
Suprafata spații verzi	0	0	1.250,00	25,00
Suprafata teren liber	5.000,00	100	0	0
Total suprafața teren				100

P.O.T. 50 %
 C.U.T. 1,5
 Regim de înălțime maxim - D+P+3E 50 1.50

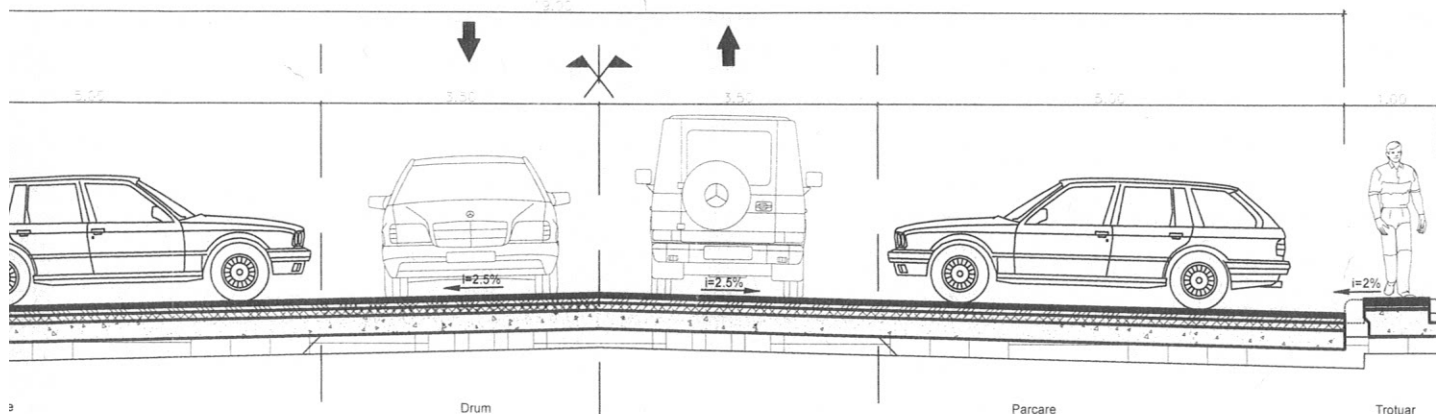
Număr minim de locuri de parcare propus = 34 (24 locuri pentru locuințe sociale și 10 locuri pentru clădiri sociale)

CONSILIUL JUDEȚEAN
 BOTOSANI
 VIZAT ȘI
 Aviz nr. 1/..... din 22.11.2024
 în documentația de urbanism
 P.U.G. / P.U.Z. / P.U.O.

PROFIL TRANSVERSAL TIP - P1



PROFIL TRANSVERSAL TIP - P2



Drum

Parcare

Trotuar

Pavele autoblocante - 10 cm
Strat din nisip pilonat - 5 cm
Strat din balast (0-63) - 25 cm



Semnificatie	Nume si prenume	Semnatura	Referat / nr./ data
	PROIECTANT GENERAL: S.C. TRUST CONSTRUCT PROIECT S.R.L.		DENUMIREA LUCRĂRII: Construire bloc de locuinte sociale in sat Pomarla, comuna Pomarla, judetul Botosani ADRESA: Judetul Botosani, com. Pomarla, sat Pomarla
	PROIECTAT Ing. Dragos Vizitiu		BENEFICIAR: COMUNA POMARLA, JUDETUL BOTOSANI
	DESENAT Ing. Dragos Vizitiu		DENUMIRE PLANSA: PROIECT DE...
	Semnatura [Signature]		Referat / nr./ data Proiect nr. 73 / 2020