

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE PARC TEMATIC NATURA 2000  
CU CAZARE ÎN  
CĂSUȚE, ZONE DE AGREMENT ȘI RECREERE**

**FAZA PROIECTARE : P.U.D.**

**PROIECTANT GENERAL :** **S.C. "ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.**  
Mun. / Jud. Botoșani, alea Viilor nr.1  
J7/445/17.10.2016, CUI 36640493

**INIȚIATOR/ BENEFICIAR :** **APETREI GABRIEL**  
Localitatea Dracșani, Com.Sulița, jud. Botoșani

**AMPLASAMENT :** **Localitatea Dracșani, Comuna Sulița, jud. Botoșani**  
**nr. CAD 52633, CF 52633**



**RESPONSABILI :**

**COORDONATOR:** **Arh. Mihai G.TULBURE**  
**URBANISTIC**

**ELABORATORI :** **Arh. Alexandra Laura POPA**

**Ing. Petru Iulian OLARU**



## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- pagină de titlu, responsabilități
- borderou de piese scrise și desenate

### *anexe*

- Certificat de Urbanism nr. 02/06.01.2022, eliberat de către Consiliul Local BOTOȘANI
- Acte de proprietate pentru teren
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
- Ridicare topografică
- Studiu Geotehnic
- Declarație notarială pt. asumare răspundere construire pe teren situat în afara limitei de stabilitate
- aviz amplasare în parcelă ISU
- aviz SGA apele române
- aviz structura teritorială a autorității publice centrală care răspunde de Silvicultură
- aviz AP Mediu
- raportul informării și consultarea publicului
- HCL Sulița aprobare PUD

<i>piese desenate</i>	PUD 01	încadrare în zonă	sc. 1:2000
	PUD 02	situație existentă,	sc. 1:200
	PUD 03	reglementări urbanistice,	sc. 1:200
	PUD 04	reglementări tehnico - edilitare	sc. 1:200
	PUD 05	obiective de utilitate publică	sc. 1:200

ÎNTOCMIT,  
Arh. Alexandra Laura POPA



COORDONATOR URBANISTIC,  
Arh. Mihai G. TULBURE



## PLAN URBANISTIC de DETALIU

### 1. GENERALITĂȚI

#### 1.1 Date identificare studiu

denumirea lucrării **CONSTRUIRE PARC TEMATIC NATURA 2000  
CU CAZARE ÎN CĂSUȚE, ZONE DE AGREMENT  
ȘI RECREERE**  
Localitatea Dracșani, Comuna Sulița mun. Botoșani  
nr. CAD 52633, CF 52633

proiect nr. **150 / 2023**

proiectant general **S.C."ARHISFERA CONSTRUCT" S.R.L.**  
mun. / jud. Botoșani, alea Viilor nr.1

beneficiar/investitor **APETREI GABRIEL**



#### 1.2 Obiectul lucrării - temă program

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă de teren, în corelare cu funcția predominantă și vecinătățile imediate.

Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 02/06.01.2022, eliberat de către Consiliul Județean Botoșani.

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD), îl constituie studierea și stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de **Construire Parc Tematic Natura 2000 cu cazare în căsuțe, zone de agrement și recreere**, cu amplasament în loc. Dracșani, com. Sulița, NC/CF 52633, jud. Botoșani.

La elaborarea PUD s-a urmărit și optimizarea circulațiilor carosabile - pietonale în perimetrul studiat și, armonizarea acestora cu funcționalitățile existente și propuse pentru această zonă.

Prin acest studiu urbanistic, elaborat în concordanță cu reglementările specifice aferente documentațiilor PUD, se materializează strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism, aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în parcela de teren ce aparține teritoriului administrativ al municipiului Botoșani, situat în intravilan.

La elaborarea acestui PUD, au fost luate în considerație și corelate atât dorința inițiatorului de a promova obiectivul de investiție, cât și condiționările urbanistice rezultate din particularitățile specifice ale amplasamentului.

Prin această documentație se propun reglementări urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației tehnice necesară eliberării Autorizației de Construire, după cum urmează:

- amplasarea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- modul de asigurare a acceselor la obiectiv, precum și soluționarea circulațiilor carosabile respectiv pietonale în incintă;
- integrarea noilor construcții în sit, cât și eventualele amenajări propuse în acest scop;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare.

### **1.3 structura Planului Urbanistic de Detaliu**

Planul Urbanistic de Detaliu, este elaborat pentru suprafața de teren existentă (din acte) și are următoarea structură - conținut:

- **piese scrise** *memoriu general PUD*
- **piese desenate** (*planșe, cartograme, scheme, grafice, etc.*)

**Memoriul general PUD** cuprinde tratarea în detaliu, sub aspect cantitativ și calitativ, a principalelor probleme ce au rezultat din analiza evoluției zonei în corelație cu evoluția localității și a situației existente, cu evidențierea disfuncționalităților, a opțiunilor inițiatorilor, cât și a reglementărilor ce se impun pentru realizarea acestor opțiuni.

**Reglementările de Urbanism** enunțate sub forma unor permisiuni și / sau restricții, explică și detaliază Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmăririi aplicării acestuia.

**Piese desenate**, constituite pe suport topografic la scara 1 / 200, cartograme, scheme, urmăresc ilustrarea următoarelor aspecte:

- situația existentă și disfuncționalitățile, cu determinarea priorităților ce sunt rezultate pentru teritoriul studiat;
- reglementări urbanistice stabilite pentru acest teritoriu.

### **1.4 valoare tehnică și juridică a PUD**

Planul Urbanistic de Detaliu, după aprobarea în condițiile legii de către Consiliul Județean BOTOȘANI, devine instrumentul tehnic de lucru în activitatea administrației locale pentru problemele legate de gestiunea teritoriului intravilan, precum și de dezvoltare urbanistică a unității teritoriale de referință ce aparține teritoriului administrativ.

Pe baza PUD aprobat și, în condițiile reglementărilor aferente acestuia, administrația locală în activitatea curentă poate elibera Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire ori Autorizații de Desființare pentru construcții de orice fel.

De asemenea, pe baza PUD aprobat în condițiile legii poate fi justificată respingerea unor cereri de construire care se constată a fi neconforme cu prevederile PUD și a reglementărilor aferente acestuia.

### **1.5 mod de prezentare**

Planul urbanistic de Detaliu, a fost întocmit într-un număr de trei exemplare, care sunt necesare atât inițiatorului în procesul de avizare / aprobare cât și, după aprobarea în condițiile legii, desfășurării activității curente a autorităților administrației locale interesate .

## 2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

### 2.1 cartarea fondului construit

Imobilul care face obiectul prezentului PUD, este situat în intravilanul localității Dracșani. Localitatea Dracșani se afla situată în partea sudică a județului Botosani, la distanța de 35 km de centrul de județ. În partea de nord comuna Sulita se mărginește cu satul Cerchejeni din comuna Blândești, la sud cu satul Chelis, iar la sud-vest cu satul Dracsani.

Reteaua hidrografică are direcția N-S și este formată din iazurile Dracsani și Burla, precum și pârâul Ursoaia. Zona studiată se află la malul iazului Dracșani. Iazul Dracsani este format prin zagazuirea văii râului Sitna și are o suprafață de 5-600 ha luciu apă, iar suprafața inundabilă maximă ajunge la 800 ha.

Este cel mai mare lac de lunca, iar ca mărime al doilea din Moldova după Brates. Apele ce se adună în el provin din topirea zăpezilor, din ploi, izvoare precum și din scurgerea Sitnei, pe a cărei curs se afla. Vegetația acvatică este foarte puțină și se găsește mai mult în „Coadă iazului” și constă din stuf, papură, cosor, bradis.

Fiind așezat între dealuri, iazul primește anual cantități mari de măr de lapă ce provin din erodarea solului sub acțiunea apei.

Suprafața de teren studiată are deschidere pe o latură la drumul comunal DC27 și este alcătuită din:

- Teren proprietate privată **APETREI GABRIEL**

Accesul existent la parcelă este asigurat din drumul comunal drum de acces nemodernizat, aflat pe latura de sud a proprietății.

Indicatorii urbanistici existenți, aferenți acestui imobil, raportați la suprafața de teren de 16.780,0 mp, sunt următorii:

- |                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| - procent de ocupare existent         | <b>POT = 0,00 %.</b> |
| - coeficient de utilizare a terenului | <b>CUT = 0,00</b>    |

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici existenți aferenți construcției sunt detaliați în planșa PUD02 – SITUAȚIE EXISTENTĂ.

### 2.2 regimul juridic

Imobilul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul municipiului Botoșani, este alcătuit din terenul identificat prin : Nr.CAD 52633, CF 52633.

Imobilul este proprietate a lui **APETREI GABRIEL**, terenul fiind dobândit ca urmare a:

- Actului de alipire nr.4726 / 14.09.2021, S=83.900,0 mp.

Folosințele actuale ale terenului sunt: Arabil și Fâneată.

Conform reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat de către Consiliul Local SULIȚA, imobilul studiat se afla în UTR nr. 13 Dracșani-Zonă de Acord – zonele se compun din terenuri situate în intravilan și trupuri separate, pe care se intenționează construirea unei unități de acord .

Terenul se află în vecinătatea ariei protejate Natura 2000 – ROSPA 0156 Iazu Mare – Stăuceni - Dracșani.

Pentru aceasta zonă sunt stabilite reglementări fiscale conform HCL Sulița nr.18/22.12.2020 de aprobarea taxelor și impozitelor locale pentru anul 2021, teren situat în zona D, rangul V al localității.

## 2.4 analiză a fondului construit

Terenul studiat se afla în partea sudică a iazului Dracșani.

Amplasamentul propus prezintă în cea mai mare parte un aspect de albie majoră cu energie mică spre medie de relief, mărginit la nord-est de iazul Dracșani.

În perimetrul cercetat apa subterană apare la adâncimea de 1,00-3,00m de la cota naturală a terenului, fiind cantonată în complexul de argile prăfoase. Nivelul hidrostatic poate varia în funcție de regimul precipitațiilor. Apa nu are caracter agresiv.

Materialele preponderent utilizate la construcțiile existente în această zonă sunt : structuri de lemn; zidărie din chirpici, acoperită cu stuf, tabla și țiglă ceramica; tencuieli exterioare cu mortar de var ciment.

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

Vecini: NORD – CF 50140 (iaz Dracșani) teren proprietate SC Piscicola SA,

CF 51815 teren proprietate SC Piscicola SA,

CF 51416 teren proprietate SC Piscicola SA

EST – CF 52319 teren proprietate SC Piscicola SA

SUD – DC27B drum comunal

CF 51107 teren proprietate Apetrei Gabriel,

CF 51442 teren proprietate Apetrei Gabriel

VEST – CF 50267 teren proprietate SC Poienita Agrotur SRL

## 2.5 căi de comunicații

Terenul studiat este delimitat pe o latură de drumul comuna DC27B cu un profil transversal de 12,25m variabil pe lungimea acestuia.

Drumul existent în zona studiată este nemodernizat și are dimensiunea variabilă a profilului transversal așa cum este constatat în parcursul longitudinal al acestora.

Acesta asigură legătura dintre reședința de comună și satele componente ale comunei Sulița, în cazul acesta Draxini – Dracșani.

## 2.6 echiparea tehnico-edilitară

Zona studiată dispune de următoarele utilități urbane: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, pe amplasment.

# 3. REGLEMENTĂRI – PROPUNERE DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ

În urma analizelor efectuate cu ocazia întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu, prin interpretarea critică a situației existente, a studiilor urbanistice efectuate anterior, a dinamicii intervențiilor urbanistice în teritoriu, în concordanță cu solicitările și opțiunea inițiatorului, au rezultat următoarele propuneri de reglementări:

## 3.1 elemente de temă

Se propune construirea unui ansamblu de agrement "Parc tematic Natura 2000" cu specific pescăresc, ce va cuprinde mai multe tipuri de construcții descrise mai jos.

Respectând obiectivele propuse pentru acest obiectiv de investiții, a opțiunilor privitor la structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a funcțiunilor propuse, precum și încadrarea armonioasă în amplasament și împrejurimi.

## 3.2 descrierea soluției

Beneficiarul, prin tema de proiectare solicită construirea unui ansamblu de agrement ce va

cuprinde următoarele construcții:

- 3 zone de unități de cazare cu cinci tipuri de cabane;
- foișoare și pavilioane pentru socializare;
- zonă de spații comerciale cu spații tehnice aferente;
- parcuri, zone verzi și zone de terenuri de sport;
- loc de joacă pentru copii.

Viitoarele unități de cazare vor fi închiriate turiștilor care doresc să pescuiască în iazul Dracșani și în bălțile din zonă, dar și celor care doresc să se bucure de mișcare și relaxare în aer liber. Clienții Parcului Tematic vor fi atât pescari autorizați cât și persoanele fizice care domiciliază în comuna Sulița cât și în municipiul Botoșani.

### **ZONĂ UNITĂȚI DE CAZARE**

Caracteristici de performanță a construcțiilor:

- categoria de importanță – D
- clasa de importanță a construcției – IV
- categoria de pericol de incendiu – C
- grad de rezistență la foc - II

#### **Cabană tip 1 – 1 cameră:**

- regim de înălțime: parter (P),
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 41,25MP
- dimensiuni planimetrice: 5,50 X 7,50M
- înălțime: 6,0M
- cabană cu hol acces, chicinetă, o cameră dublă și ponton pentru pescuit;
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură metalică, cu închideri din panouri sandwich; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

#### **Cabană tip 2 – 2 camere:**

- regim de înălțime: parter (P),
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 68,25MP
- dimensiuni planimetrice: 6,50 X 10,50M
- înălțime: 6,0M
- cabană cu hol acces, chicinetă, 2 camere (living+cameră dublă) și ponton pentru pescuit;
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură metalică, cu închideri din panouri sandwich; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

#### **Cabană tip 3 – 3 camere:**

- regim de înălțime: parter (P), P+1E
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 94,25MP
- dimensiuni planimetrice: 6,50 X 14,50M
- înălțime: 6,0M
- cabană cu hol acces, chicinetă, 3 camere (living+2xcamere duble) și ponton pentru pescuit;
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură metalică, cu închideri din panouri sandwich; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

#### **Cabană cu zonă SPA:**

- regim de înălțime: parter (P),
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 38,50MP
- dimensiuni planimetrice: 5,50 X 7,00M
- înălțime: 6,0M

- cabană cu hol acces, chicinetă, o cameră dublă și zonă SPA (jacuzzi + saună);
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură metalică, cu închideri din panouri sandwich; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

#### **Cabană tip 4:**

- regim de înălțime: parter (P), P+1E
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 41,25MP
- dimensiuni planimetrice: 5,50 X 7,50M
- înălțime: 6,0M
- cabană cu hol acces, chicinetă, o cameră dublă;
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură metalică, cu închideri din panouri sandwich; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

#### **Cabană tip 5:**

- regim de înălțime: parter (P), P+1E
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 68,25MP
- dimensiuni planimetrice: 6,50 X 10,50M
- înălțime: 6,0M
- cabană cu hol acces, chicinetă, 2 camere (living+cameră dublă);
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură metalică, cu închideri din panouri sandwich; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

### **SERVICII (spatii tehnice, sanitare)**

Caracteristici de performanță a construcțiilor:

- categoria de importanță – D
- clasa de importanță a construcției – IV
- categoria de pericol de incendiu – C
- grad de rezistență la foc - II

#### **Grupuri sanitare 1:**

- regim de înălțime: parter (P),
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 13,50MP
- dimensiuni planimetrice: 3,00 X 4,50M
- înălțime: 3,5M
- grupuri sanitare femei și bărbați, ce vor deservi zona 1 a cabanelor și zona de unități comerciale;
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură de beton, cu zidărie portantă BCA/cărămidă; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

#### **Grupuri sanitare 2:**

- regim de înălțime: parter (P),
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 166,50MP
- dimensiuni planimetrice: 9,00 X 18,50M
- înălțime: 5,0M
- grupuri sanitare femei, bărbați, persoane cu dizabilități, ce vor deservi zona terenurilor de sport;
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură de beton, cu zidărie portantă BCA/cărămidă; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

### **Foișoare:**

- regim de înălțime: parter (P),
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 38,25MP
- dimensiuni planimetrice: 4,50 X 8,50M
- înălțime: 6,0M
- foișoarele sunt compuse din: terasă acoperită și grătar, acestea deserveșc zona 1 de cabane;
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură de lemn, cu închideri din panouri de lemn; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de lemn.

### **ACTIVITĂȚI**

Caracteristici de performanță a construcțiilor:

- categoria de importanță – D
- clasa de importanță a construcției – IV
- categoria de pericol de incendiu – C
- grad de rezistență la foc - II

### **LOC DE JOACĂ pentru copii:**

- regim de înălțime: P, P+1E
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 1267,8MP
- dimensiuni planimetrice: 28,65 X 44,25M
- înălțime: 7,0M
- construcție loc de joacă pentru copii dotat cu diverse jucării tip tobogan, leagăne, trasee pentru copii etc.
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură metalică, cu închideri din panouri tip sandwich; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.
- caracteristici de performanță a construcțiilor:
  - categoria de importanță – C
  - clasa de importanță a construcției – III
  - categoria de pericol de incendiu – C
  - grad de rezistență la foc - II

### **Pavilion- loc de joacă tip 1:**

- regim de înălțime: P, P+1E
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 133,25MP
- dimensiuni planimetrice: 6,50 X 20,50M
- înălțime: 7,0M
- pavilion ce deservește locul de joacă;
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură metalică, cu închideri din panouri tip sandwich; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

### **Pavilion- loc de joacă tip 2:**

- regim de înălțime: P, P+1E
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= 100,75MP
- dimensiuni planimetrice: 6,50 X 15,50M
- înălțime: 7,0M
- pavilion ce deservește locul de joacă;
- sistem constructiv propus: construcția va fi pe structură metalică, cu închideri din panouri tip sandwich; acoperiș șarpantă în două ape, învelitoare de tablă metalică.

### ZONĂ SPATII COMERCIALE:

- regim de înălțime: P, P+1E
- acces principal la fațada principală;
- SC=SDC= funcție de tipul de modul proiectat
- dimensiuni planimetrice: funcție de tipul de modul proiectat
- înălțime: 3,5M
- detalierea tipului de modul comercial (funcțional și constructiv) se va face în etapa de autorizare;

### ZONĂ PARCURI ȘI TERENURI DE SPORT

#### Parcuri:

- regim de înălțime: P
- SC= variază în funcție de zona în care este amplasat, se pot vedea dimensiunile acestora pe planșa PUD.03 reglementări urbanistice
- dimensiuni planimetrice: vezi planșa PUD.03 reglementări urbanistice
- zonă de spații verzi, cu plantații amenajate, alei pietonale și mobulare urbană.

#### Terenuri de sport:

- regim de înălțime: P
- dimensiuni planimetrice: vezi planșa PUD.03 reglementări urbanistice
- ansamblul este dotat cu diverse tipuri de terenuri de sport care încurajează la mișcare și la desfășurarea activităților în aer liber: teren de golf, baschet, volei, badminton, tenis de picior, tenis de câmp, minifotbal

Indicatorii urbanistici propuși, aferenți reglementărilor urbanistice propuse:

- procent de ocupare propus **POT = 20,00 %.**
- coeficient de utilizare a terenului propus **CUT = 0,25**

Bilanțul teritorial și indicatorii urbanistici preconizați pentru realizarea construcției sunt detaliați în planșa PUD03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

### 3.3 organizarea circulațiilor

În cadrul PUD s-au analizat relațiile amplasamentului cu drumul existent și problemele de sistematizare verticală legate de acestea.

Analiza situației existente a evidențiat faptul că drumul existent la limita de proprietate sudică, este modernizat și se încadrează în dimensiunile profilului transversal din reglementările specifice.

- *drumul comunal DC27B*, cu un profil transversal existent de 12,25 m, se propune menținerea profilului transversal:
  - carosabil existent 4,25 m → propus 7,10 m
  - trotuar de protecție existent 8,00 m → propus 5,15 m
  - profil transversal menținut → 12,25 m
- aceasta este *un drum comunal* ce asigură legătura dintre reședința de comună și satele componente

Se vor amenaja următoarele tipuri de lucrări: accese carosabile, parcaje, trotuare, zone verzi adiacente căilor de rulare, rigole dalate. În profil longitudinal, panta proiectată este cuprinsă între 0-2,5%. În profil transversal, drumul din incintă se va proiecta cu pantă transversală de 2,5%.

Se propun două accese carosabile la amplasament: unul la limita de proprietate sudică și altul la limita de proprietate vestică. Și se propune încă o ieșire la latura sudică. Drumul modernizat propus are câte o bandă pentru fiecare sens de mers. Carosabilul de acces va fi dublat de o pistă

pentru biciclete. În ansamblu persoanele vor putea avea acces la parcare atât auto cât și pentru biciclete. În dreptul acceselor carosabile se va teși bordura.

În interiorul incintei se vor amplasa un număr de parări pentru autoturisme, dimensionate conform HGR nr. 525/1996, în funcție de construcțiile și funcțiunile ce vor fi propuse. În cazul construcțiilor și amenajărilor pentru agrement trebuiesc asigurate 1 loc de parcare la 10-30 persoane. Număr de locuri de parcare propuse : 108.

Trotuarele: În jurul construcțiilor se vor construi trotuare de gardă cu lățimea de 60cm. Îmbrăcămintea de trotuare va fi alcătuită în principiu din pavele așezate pe pat de nisip, iar încadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici, prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%

Terenul de amplasament al imobilului studiat prezintă o pantă naturală, relativ continuă pe direcția NE- SV, situație care asigură evacuarea naturală a apelor meteorice.

Se propune remedierea și refacerea sistematizării pe verticală și în plan a terenului din jurul construcțiilor cercetate, cu pante care să asigure o îndepărtare rapidă a apelor din precipitații, căzute sau scurse spre amplasament, în afara construcțiilor, spre un emisar în funcțiune. Acest lucru se va realiza cu ajutorul unor trotuare de protecție, rigole sau șanțuri de garda dalate, verificate periodic și menținute în funcțiune.

### **3.4 regimul juridic și circulația terenurilor**

Terenul își păstrează regimul juridic. Nu se vor face schimburi de terenuri sau concesiuni.

### **3.5 regimul de aliniere**

Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentelor propuse au fost următoarele:

- asigurarea suprafețelor construite maxime necesare, corespunzător procentului de ocupare la sol, stabilit prin Planul Urbanistic General al municipiului Botoșani și a Regulamentului de Urbanism aferent zonei;
- necesitatea adaptării la condițiile concrete din teren privind amplasarea construcțiilor propuse și raportat la arterele de circulație.

Având în vedere cele de mai sus, prin soluția adoptată, pentru fiecare obiectiv în parte se va respecta amplasarea conform planșei PUD.03 reglementări urbanistice.

Se păstrează *un aliniament distinct*, față de drumul comunal, respectând astfel distanțele minime permise; aliniamentul propus al celei mai apropiate construcții fiind de 10,00 m față de axul străzii.

### **3.6 regimul de înălțime**

Regimul de înălțime propus a fost stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirii solicitate prin temă de către inițiator;
- necesitățile compozițional arhitecturale care vizează realizarea unui ansamblu construit armonios în zona în care se regăsește amplasamentul studiat, acestea fiind corelate cu înălțimilor clădirilor din zonă.

Analiza fondului construit existent, criteriile urbanistice și funcționale prezentate în capitolele anterioare, au condus la opțiunea promovării lucrărilor de construire pentru realizarea construcțiilor propuse cu regim de înălțime P, P+1E, conform descrierilor de mai sus.

### 3.7 utilizarea terenului

Pentru obiectivul ce face obiectul prezentei intervenții urbanistice, au fost stabilite valorile maxime ale indicatorilor urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), raportând suprafețele construite la sol, respectiv desfășurat construite, la suprafața de teren aferentă imobilului, în suprafața de 83.900,0 mp.

Indicatorii urbanistici (POT/CUT) existenți cât și cei propuși pentru acest amplasament se regăsesc pe planșele: - PUD 02 – plan situație existentă, respectiv  
- PUD 03 – reglementări urbanistice.

### 3.8 spații verzi și plantate

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare a construcției propuse s-a avut în vedere categoria de folosință a suprafețelor de teren aferente imobilului existent – arabil și fâneată.  
Prin realizarea noului obiectiv, cu spații verzi plantate și amenajate, parcuri se propune un procent de 58,70%, inclusiv spațiile verzi neamenajate.

### 3.9 bilanț teritorial

Bilanturile teritoriale aferente zonei studiate pentru prezenta intervenție urbanistică existentă cât și propusă sunt detaliate pe planșele - PUD 02 , PUD 03 .

### 3.10 probleme de mediu

#### **A) PROTECTIA CALITATII APELOR SURSE DE POLUARE A APEI SI EMISII DE POLUANTI**

Pe perioada de realizare a investiției propuse, surse de poluare pentru apele subterane pot proveni din potențiale scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele și echipamentele de construcție folosite precum și datorită depozitărilor necontrolate de materiale sau deseuri. În perioada de funcționare a obiectivului sursele potențiale de poluare pot fi cauzate de avarii accidentale la rețeaua de canalizare interioară. Măsurile care se impun pentru asigurarea protecției calității factorului de mediu apă, sunt următoarele:

#### **ÎN PERIOADA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE A OBIECTIVULUI:**

- stationarea mijloacelor de transport și a utilajelor se vor realiza numai în spațiile special amenajate (platforme pietruite sau betonate);
- nu se vor organiza depozite de combustibili în incinta șantierului; alimentarea mașinilor și utilajelor se va realiza doar la stații de distribuție carburanți autorizate;
- depozitarea materialelor de construcții necesare și stocarea temporară a deșeurilor generate se va face numai în spațiile special amenajate.

#### **ÎN PERIOADA FUNCȚIONĂRII OBIECTIVULUI:**

- mentenanță adecvată și intervenția promptă în vederea remedierii avariilor la sistemul de canalizare intern;
  - Pe perioada realizării investiției propuse, surse de poluare pentru apele subterane pot proveni din potențiale scurgeri accidentale de produse petroliere, de la mijloacele carosabile cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele și echipamentele de construcție folosite precum și datorită depozitării necontrolate de materiale sau deseuri.
- Totuși, se consideră că impactul negativ asupra factorului de mediu apă pe durata execuției lucrărilor este nesemnificativ, cu o probabilitate mică de apariție.

## **B) PROTECTIA AERULUI SURSE DE POLUARE A AERULUI SI EMISII DE POLUANTI**

In perioada derularii proiectului principalele surse de poluare sunt procesele de ardere a combustibililor utilizati pentru functionarea mijloacelor de transport si utilajelor, principalii poluanti fiind in acest caz: Sox, Nox, CO, particule in suspensie, compusi organici volatili, etc.

De asemenea, lucrarile propriu-zise de realizare a proiectului pot determina in aceasta perioada o crestere a cantitatilor de pulberi in zona amplasamentului, cum ar fi de exemplu din manipularea materialelor de constructii, din operatiile de imprastiere sau de compactare a pamantului excavat. Masurile care se recomanda in scopul diminuarii impactului asupra factorului de mediu aer sunt:

### **IN PERIOADA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTIE A OBIECTIVULUI:**

- imprejmuire corespunzatoare a organizarii de santier;
- utilizarea echipamentelor si utilajelor corespunzatoare din punct de vedere tehnic, prevazute cu sisteme performante de retinere si filtrare a poluantilor emisi in atmosfera;
- efectuarea periodica a reviziilor si reparatiilor utilajelor, conform graficelor stabilite pe baza specificatiilor din documentatiile tehnice;
- pozitionarea si reglarea utilajelor si echipamentelor, astfel incat acestea sa functioneze la parametri optimi, iar emisiile generate, inclusiv zgomotul produs, sa se incadreze in limitele maxim admise de legislatie;
- curatarea si stropirea periodica a zonei de lucru, pentru diminuarea cantitatilor de pulberi din atmosfera;
- utilizarea de carburanti cu continut redus de sulf, aprovizionat de la statii de distributie autorizate;

### **IN PERIOADA FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:**

- nu este cazul, obiectivul nu va fi dotat cu echipamente pentru furnizarea energiei termice care sa degaje noxe, nici nu se vor desfasura activitati cu potential de eliberare de poluanti in atmosfera.

### **IMPACTUL ASUPRA AERULUI**

Lucrarile de constructie se vor realiza in conformitate cu optiunea beneficiarului cu forta de munca autorizata, calificata, cu materiale agrementate tehnic si de o calitate superioara.

Pe perioada realizarii lucrarilor de constructie, impactului generat de emisiile de poluanti este redus, pentru ca se va impune constructorului utilizarea de masini si utilaje performante, cu emisii reduse de poluanti gazosi si cu verificari efectuate privind starea tehnica a acestora. Pentru desfasurarea activitatilor se vor utiliza numai combustibili achizitionati din statii de distributie autorizate, cu continut redus de sulf si care corespund normelor de calitate.

In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare ale aerului vor fi surse mobile de emisie de la autovehicule. Obiectivul nu va fi dotat cu centrale termice generatoare de poluanti. Impactul asupra calitatii aerului va fi nesemnificativ.

## **C) PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR**

Pe perioada existentei organizarii de santier, se impun anumite masuri de diminuare a zgomotului in zona obiectivului.

Astfel, in perioada realizarii investitiei se va inregistra o crestere a nivelului de zgomot si vibratii in zona amplasamentului, determinata in principal de:

- functionarea echipamentelor si utilajelor;
- intensificarea traficului in zona, determinat de necesitatea aprovizionarii santierului cu materiale, echipamente si utilaje;
- executarea anumitor lucrari de constructii in santier, care presupun producerea unor zgomote puternice;

In perioada de functionare a obiectivului sursele de zgomot si vibratiile sunt nesemnificative.

Masurile ce se impun pentru ca realizarea lucrarilor sa nu produca discomfort din punct de vedere al zgomotului sunt:

### **IN PERIOADA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTIE A OBIECTIVULUI:**

- se vor utiliza echipamente si utilaje corespunzatoare din punct de vedere tehnic, de generatie recenta, prevazute cu sisteme de minimizare a nivelului zgomotului produs;

-asigurarea unui regim de intretinere tehnica ridicat pentru toate echipamentele si utilajele tehnice din dotare, prin efectuarea reviziilor tehnice la termenele prevazute (schimburile de ulei, inlocuirea acumulatorilor uzati, a anvelopelor scoase din uz, etc.) doar in unitati specializate autorizate.

#### **IN PERIOADA FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:**

Nu este cazul, functionarea de unități de cazare și activități de agrement nu este generatoare de zgomote puternice sau vibratii.

#### **D) PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR**

Nu este cazul.

#### **E) PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI SURSE DE POLUARE A SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Principalele surse de poluare a solului in timpul edificarii obiectivului sunt reprezentate de

-scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele folosite;

-stocarea temporara necontrolata a materialelor si deseurilor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatilor zilnice in cadrul organizarii de santier;

-depunerea pe sol a prafului rezultat din manipularile materialelor puerulente cat si din lucrarile de constructie executate.

In perioada de functionare a obiectivului, avand in vedere activitatea ce se va desfasura ( locuire colectiva cu regim permanent sau temporar), nu este cazul a se face analiza aspectului privind generarea poluantilor.

#### **IMPACTUL POTENTIAL PRODUS ASUPRA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Se apreciaza ca impactul asupra solului este nesemnificativ luand in considerare posibilitatea de aparitie a poluarii solului in timpul executiei cat si al functionarii obiectivului.

#### **F) PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Amplasamentul studiat nu se afla in areal protejat. Avand in vedere implementarea unor masuri de minimizare a impactului, nivelul impactului produs de proiect asupra biodiversitatii va fi nesemnificativ.

#### **G) PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC**

Lucrarile propuse se vor incadra in mediul urban, determinand o crestere a atractivitatii si a potentialului turistic al zonei.

Cadrul construit in care se incadreaza reprezinta o zona foarte atractiva turistica, cu elemente reprezentative si zone de interes.

Investitia propusa respecta regulamentul de urbanism.

#### **H) PREVENIREA SI GESTIONAREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT IN TIMPUL REALIZARII PROIECTULUI/IN TIMPUL EXPLOATARII, INCLUSIV ELIMINAREA IN PERIOADA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTIE A OBIECTIVULUI:**

Se estimeaza generarea urmatoarelor categorii de deseuri:

-deseuri menajere (cod 20.03.01), ce vor fi colectate in recipiente inchise, tip europubele, si stocate temporar in spatii special amenajate pana la preluarea acestora de catre serviciul de salubritate al localitatii.

-deseuri provenite din lucrari de constructie (grupa 17.01) ce se vor colecta pe categorii, in spatiu special amenajat, astfel incat sa poata fi preluate si transportate de operatori autorizati in vederea valorificarii sau eliminarii prin depozite autorizate.

#### **IN PERIOADA FUNCTIONARII OBIECTIVULUI:**

- deseuri menajere (cod 20.03.01), ce vor fi colectate in recipiente inchise, tip europubele, si stocate

temporar în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate al localității.

-deseuri de ambalaje (cod 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07)

-se vor colecta selectiv, în spații special amenajate și inscripționate, în vederea valorificării prin operatori autorizați.

Toate categoriile de deseuri se vor colecta separat și se vor preda către societățile autorizate. La fiecare predare se vor păstra bonul de confirmare sau formularul de încărcare.

Deseurile vor fi depozitate astfel încât să nu afecteze mediul înconjurător, în recipient etichetate corespunzător codului, din materiale agrementate. Se va evita formarea de stocuri care ar putea prezenta risc de incendiu, mirosuri etc.

### **3.11 opțiuni ale populației**

Avându-se în vedere caracterul funcțiunii propuse, apreciem că populația va primi pozitiv demersul nostru de a valorifica un teren viran și de-al transforma într-o zonă de agrement și petrecere a timpului liber, care să deservească atât locuitorii orașului Santana cât și pe cei aflați în localitățile învecinate.

### **3.10 echipare tehnico edilitară**

#### *alimentarea cu apă*

În vederea amenajării zonei de agrement se va face racordul la rețeaua existentă pe amplasament, fiecare imobil se va racorda. Pentru a suplimenta nevoia de apă potabilă se va executa un puț forat ce va asigura apă menajeră necesară unei bune funcționări a investiției.

Pentru asigurarea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare din sursă proprie printr-un foraj de mare adâncime atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale vizitatorilor și angajaților cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Gospodăria de apă propusă va fi compusă din : cămin de apometru, rezervor pentru înmagazinarea debitului de incendiu, stație de pompare debit incendiu, rețea de incendiu echipată cu hidranți și rețea de apă potabilă;

#### *canalizarea – apele uzate menajere*

Se propune înființarea unui sistem propriu de evacuare a apelor uzate menajere printr-un bazin vidanjabil amenajat în partea nordică a amplasamentului. Se vor realiza cămine individuale de colectare la fiecare unitate de cazare, cât și la celelalte construcții , evacuarea acestora se vor face pe un traseu ce va duce la bazinul vidanjabil principal.

Apa în scop menajer pentru spălarea curentă va putea fi asigurată prin intermediul toaletelor proiectate, care pot fi prevăzute cu bazin de stocare a apei cu volum de 30 – 50 l și lavoar.

#### *canalizarea apei pluviale*

Apa pluvială de pe suprafețele obiectivului se va canaliza spre lacul de agrement prin sistematizarea verticală a terenului, mai puțin de pe suprafața platformelor de parcare. Pentru canalizarea apei pluviale de pe platformele de parcare se va realiza un colector de canal pluvial din tuburi pentru canalizări exterioare, iar apa va fi colectată prin intermediul gurilor de scurgere cu grătare din fontă. Apa din acest canal va fi deversată în lacul de agrement dar numai după o preepurare prealabilă prin intermediul unui separator de hidrocarburi.

#### *alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua electrică existentă pe amplasament. Pentru alimentarea cu energie electrică propunem realizarea unui bransament electric trifazat din rețeaua electrică de distribuție existentă în zonă, racordată la postul de transformare (dacă este cazul).

În conformitate cu Hotărârea de Guvern HG 90/2008, cu privire la „Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public” beneficiarul are obligația de a solicita operatorului de rețea actualizarea avizului tehnic de racordare, în urma modificării puterii instalate, respectiv cerute.

Realizarea alimentării cu energie electrică se va face pe baza proiectului elaborat de către operatorul rețelei de distribuție sau de o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări.

Pe toate aleile pietonale, respectiv parcuri, se va prevedea și iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi. Aceste rețele se vor proiecta și realiza unitar pentru toată zona. Distribuția în cadrul amenajării se va realiza cu cabluri pozate subteran, prin intermediul a unei firide principale de distribuție. Se va realiza o instalație generală de legare la pământ, în conformitate cu normativele și prescripțiile tehnice în vigoare.

#### *alimentarea cu căldură*

Pentru încălzirea unităților de cazare se propune montarea unui sistem de încălzire geotermal. Pompa de căldură obține cea mai mare parte din energia necesară pentru încălzire din mediul înconjurător, iar pentru restul, utilizează ca energie de acționare curent electric. Pompa de căldură oferă posibilitatea pentru încălzire economică și ecologică prin utilizarea căldurii ecologice.

Necesarul de căldură pentru construcțiile propuse vor fi determinate în conformitate cu prevederile standardului SR 1907/1-1997.

Pentru perioada rece, respectiv caldă a anului încălzirea respectiv răcirea se va realiza prin intermediul încălzirii radiante în pardoseală, pereți și tavane.

Alimentarea cu agent termic a încălzirii/răcirii radiante prin pardoseală, pereți și tavane se realizează prin intermediul unui distribuitor-colector pentru fiecare nivel montat în cutia de distribuție amplasată în nișa tehnică a fiecărei construcții.

#### *deșeuri*

Pentru colectarea deșeurilor sunt prevăzute zone special amenajate pe amplasament și pentru evacuarea acestora se va încheia un contract cu o firmă de salubritate.

În tehnologia de realizare a obiectivului se realizează o serie de lucrări și dotări cu rol tehnologic și de protecție a mediului cum sunt:

- cuparea terenului se face numai după decopertarea solului fertil; acesta se depozitează și apoi, la terminarea lucrărilor este folosit la refacerea amplasamentului;
- amenajarea spațiilor speciale pentru colectarea și stocarea temporară a altor categorii de deșeuri (ambalaje, deșeuri menajere, ape uzate menajere );
- eliminarea controlată a deșeurilor specifice;
- după terminarea lucrărilor, suprafața de teren rămasă liberă se va reda în circuitul inițial.

## **4. CONCLUZII**

Prin soluția adoptată pentru intervenția urbanistică ce vizează promovarea și realizarea obiectivului - **CONSTRUIRE PARC TEMATIC NATURA 2000 CU CAZARE ÎN CĂSUȚE, ZONE DE AGREMENT ȘI RECREERE**, zona de amplasament câștiga în calitate datorită îmbunătățirii fondului construit și a creerii unui ansamblu de agrement ce îmbie la activități în aer liber și relaxare.

ÎNTOCMIT,

Arh. Alexandra Laura POPA



COORDONATOR URBANISTIC,

Arh. Mihai G. TULBURE

Aprilie 2023

- **OBIECTIV STUDIU P.U.D. :** *CONSTRUIRE PARC TEMATIC NATURA 2000  
CU CAZARE ÎN CĂSUȚE, ZONE DE  
AGREMENT ȘI RECREERE*
  
- **Amplasament :** *Localitatea Dracșani, Comuna Sulița, jud. Botoșani  
nr. CAD 52633, CF 52633*
  
- **Inițiator și investitor :** *APETREI GABRIEL*

#### **LISTĂ VECINI**

#### **ADRESE DE CORESPONDENȚĂ :**

1. ...CF 50267 – SC POIENITA AGROTUR SRL ,  
str.Principală nr.87, sat Sulița, com.Sulița, jud.Botoșani
  
2. ... CF 51107, CF 51442 – APETREI GABRIEL,  
str.Lacului nr.2, sat Dracșani, com.Sulița, jud.Botoșani
  
3. ... CF 50140, CF 51815, CF 51416, CF 52319– SC PISCICOLA SA,  
str.I.C.Brătianu nr.125, mun.Botoșani, jud.Botoșani

