

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.1
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

PLAN URBANISTIC DE ZONĂ

INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: **S.C. LYK SRL**

Proiectant: **S.C. LEO PROIECT S.R.L. Botoșani**

Proiect nr. **082012**

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.2
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:
SC LEO PROIECT SRL

Coordonator proiect:
Arh. urb. Mihai TULBURE

Proiectant:
Arh. urb. Monica BACINSCHI

Proiectant rețele edilitare:
Ing. urb. Dan BACINSCHI

Ridicare topografică: Top. Eduard TELISCĂ

Studiu geotehnic: SC DRINCON SRL Botoșani

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.3
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

BORDEROU

I. PIESELE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

- **MEMORIUL GENERAL:**

II. PIESELE DESENATE

A1-ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

A2-ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

A3-REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A4-REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

A5-REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI OBIECTIVE PUBLICE

A6-POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.4
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 Datele de recunoaștere a documentației;

Beneficiar: **S.C. LYK SRL**

Adresă beneficiar: Al. Dumitru Negreanu Nr. 6
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Adresă investiție: **Str. Pod de Piatră Nr. 106-108,**
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Proiectant: S.C. LEO PROIECT S.R.L. Botoșani

Adresă proiectant: Calea Națională nr. 50, Sc. B, Ap. 14,
Municipiul BOTOȘANI, Județul BOTOȘANI

Proiect nr. **082012**

Data proiectării: Aprilie 2013

Exemplar Nr. 1/2

Proiectul conține piese scrise și piese desenate

1.2. Obiectul proiectului.

Prezentul studiu are ca obiect Planul Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a unei suprafețe de 6.116,00 mp de teren și construirea unei hale metalice ca sediu al firmei SC LYK SRL, firma de transport auto persoane, stabilirea unei zone de servicii, pentru teren proprietate particulară.

Studiul cuprinde prevederile premergătoare elaborării documentațiilor de investiții pentru o zona de servicii compusa din hală pentru service auto și sediu birouri firmă, deznisipator, separator de grasimi, amenajare curte și echiparea zonei cu rețele edilitare, platforme.

Prezentul studiu a fost elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism.

Deasemenea s-a avut în vedere reglementarea tehnica – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000 si prevederile PUG Botoșani, Regulament Local de Urbanism al Municipiului Botoșani.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.5
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

1. PRESCRIȚII GENERALE

1.1. Domeniul de aplicare al Regulamentului

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul delimitat astfel:

- La sud- proprietate Mihai CHELARU
- La est – proprietate Ioan HUȚU
- La nord – Str. Pod de Piatră
- La vest – proprietate Alin Belciug și Dorin-Laurențiu ANGHELACHE

1.2. Corelări cu alte documentații

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu :

- P.U.G. Municipiul Botoșani - 1999
- P.U.Z. invecinat avizat cu HCL Botoșani 418/18.09.2007
- P.U.Z. invecinat, str. Pușkin f.n., stadiu: înaintat spre aprobare Consiliului Local.
- Certificat de Urbanism nr 851/27.12.2012
- Studiu Geotehnic SC Drincon srl Botoșani
- Plan topografic întocmit în vederea realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate, ilustrând situația reală de pe teren, actualizată la zi.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

1.3. Unități teritoriale de referință

Regulamentul Local de Urbanism al PUZ-ului prezent cuprinde prevederi cu privire la următoarea zonă: zonă I-zonă unități industriale, depozitare și transport, subzonă I2, în care sunt predominante utilizările de depozitare și transport, combinată cu subzonele funcționale LMu-locuire urbană și IS-instituții publice și servicii (conform PUG Botoșani, Art. 6, paragraf 6.2, Zonele și subzonele funcționale ale municipiului Bo .

1.4. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE

I- ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din teren liber, necultivate, cu caracter agricol, mai precis pășune cu vegetație spontană. Adiacent zonei se află terenuri ocupate cu două hale-depozit ale societății comerciale Sadova srl (producție și depozitare produse carmangerie), grajdurile și padocul de aer liber al fermei de cabaline a proprietarului Bogdan Cavulea, două depozite de tâmplărie second-hand, o spălătorie auto cu trei boxe active, o unitate de producție alcool a SC Prodalcom Vorona SRL (producătorul vodcii Voronskaia), Stația Tulbureni de epurare ape uzate municipale, trei locuințe unifamiliale, cu funcțiunile complementare locuirii.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.6
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

Se propune dezvoltarea terenului in zona de servicii, avand ca activitate sediu firmă transport intern de persoane, cu funcțiunile complementare: parcare autocare ; i microbuze, service autoîntreținere parc auto transport persoane, depozit piese schimb auto uz propriu, depozit produse petroliere (motorină, uleiuri minerale, anvelope) pentru uz propriu.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (când se desfășoară procese industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare)

În cazul obiectivelor propuse, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, pe terenuri special rezervate.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- unitățile productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială;
- stații de întreținere și reparații auto;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- parcuri și spații pentru autoturisme, autocare și microbuze-și manevre;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.
- utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; - în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția nedepășirii limitelor poluării actuale, conform normelor în vigoare;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- în cazul conversiei funcționale, se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau de contaminare a solului.

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

a) producție manufacturieră;

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.7
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

- b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice, clasificate conform prevederilor legale;
- c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- întreaga parcelă va fi amenajată cu construcții care deservesc funcțiunea dominantă, sediu firmă transporturi auto persoane: hală service auto, o cabană pază, tanc bioseptic, deznisipator, separator de grasimi, compresor, stație alimentare carburanți, platformă gunoi menajer, imprejmuire, montare totemuri firmă, amenajare curți construcții prin realizarea de platforme pavate, cu parcaje și spații de manevre ale mașinilor, spații verzi plantate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se dispun izolat și departate de limitele laterale ale parcelei la o distanță de min. 1m.
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 8.00 m.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri, pentru construcțiile din interiorul parcelelor, în cazurile care sunt prevăzute de lege.
- retragerile clădirilor față de axul căilor rutiere este de 8,00 m.
- construcțiile vor păstra retragerile legale obligatorii față de la culoarele de protecție ale rețelelor de transport sau distribuție energie electrică.

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.8
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu 3 metri dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - se pot amplasa adiacent una față de alta construcții care necesită extindere;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție contra incendiilor și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi declarate construibile, toate parcelele zonei trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă. Accesul va avea o lățime de minimă de 4.00 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- în interiorul zonei studiate se propun căi de acces betonate, direct din str. municipală asfaltată Pod de Piatră, cu profilul cu o lățime totală de 7 m., trotuare de 1m și benzi de verdeață. Circulația pe parcele, auto și pietonală, se va face pe platformele pavate.

ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării normale a societăților comerciale se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de parcare și circulație interioară;
- se propun parcaje în interiorul incintei, atât pentru autoturisme cât și pentru mașini de tonaj, cu condiția înconjurării acestora cu garduri vii de protecție, având înălțimile de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15,00 metri- la coamă;
- se vor respecta înălțimi minime ale clădirilor de 6,00 metri- la coamă;

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple, armonizate caracterul industrial al zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

SC LEO PROIECT SRL BOTOȘANI	INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN și CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ-SEDIU FIRMĂ Str. pOD DE pIATRĂ NR 106-108	Pag.9
	BENEFICIAR: SC LYK SRL Botoșani	Faza
	PROIECT NR. 082012	P.U.Z.

ARTICOLUL 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din interiorul clădirilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- colectarea apelor menajere se va face în tancul bioseptic iar pentru apele reziduale va fi prevăzut deznisipator și separator de hidrocarburi și grasimi;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- în cazul depășirii normelor legale de zgomot, se pot monta, la limita dintre funcțiuni, pe lângă perdelele verzi, și panouri exterioare fonoabsorbante;

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei;
- suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, perdele verzi care reprezintă totodată și linii de separație față de alte subzone și funcțiuni ale zonei.
- se vor lăsa deliberat și zone libere, cu vegetație spontană, pentru conservarea fondului vegetal natural al zonei urbane.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi cu înălțimi de 2.00 metri din care este permis un soclu de protecție 0.60 m.; ele pot fi dublate cu gard viu.
- porțile de intrare în incinte vor fi retrase față de aliniament, pentru a se permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, degajând astfel circulația pe drumul public;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim - conform PUZ - 11%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren)=0,11

Proiectant,
Arh. Urb. Monica BACINSCHI

.....

Coordonator proiect,
Arh. Urb. Mihai TULBURE

.....