

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrarii: PUZ CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCSESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, BOTOSANI, STR. UZINEI, NR. 1, JUDETUL BOTOSANI

Beneficiar: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL

1

DISPOZITII GENERALE

1.1

Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice. El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite in teritoriul studiat.

1.2

Baza legala a elaborarii

Elaborarea documentatiei s-a facut in baza avizului de oportunitate a emis de Primaria Municipiului Botosani, a temei de proiectare, precum si a Certificatului de Urbanism nr. 246 / 11.04.2022, eliberat de Primaria Municipiului Botosani pe teritoriul caruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului, sau completari ale acestora. La baza elaborarii R.L.U stau :

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si republicat in M.O. 856 / 27 noiembrie 2002.
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.
- Reglementarile cuprinse in PUG Botosani - prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1.3

Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât in intravilan cit si in extravilan. In acest sens RLU se aplica pe terenul studiat.

A. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**ART.1 Terenuri agricole in extravilan**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa respectind prevederile art. 3 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie agricola este interzisa in afara cazurilor exceptionale, cind se poate face de catre Consiliul Judetean cu avizul primariei.

Dupa procedura de autorizare a PUZ urmata de introducerea zonei in intravilan terenurile agricole afectate de constructie se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Terenuri agricole in intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan precum si schimbarea destinatiei acestora se realizeaza in conditiile respectarii conditiilor impuse de lege si de art.4 al RGU PUG.

Conform legii prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.3 Resurse de apa

Autorizarea executarii constructiilor din apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare de apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de prevederile HG 101/1997 precum si la masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica in temeiul Legii Apelor.

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza de Regia Autonomă „Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar si cu deținătorii de terenuri.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai cu avizul institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

B. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**ART.4 Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării si amenajării în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din RGU. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții se pot autoriza doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr: 10/1995 privind calitatea în construcții

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform art.11 din RGU.

ART.5 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se interzice.

ART.6 Asigurarea echiparii edilitare

Asigurarea echiparii edilitare se va face conform art. 14 al RGU PUG.

ART.7 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

ART.8 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform legislatiei in vigoare.

3

ZONIFICARE FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati si subunitati functionale:

ISc – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL / CONSTRUCTII COMERCIALE

ART.9 - Functiunea dominanta a zonei

Zona functională IS determină în cea mai mare măsură caracterul zonei functionale C.

Subzonele functionale care constituie funcțiunea dominantă zonei (in cazul nostru cea comercială), se diferențiază prin modul de amplasare pe parcelă astfel:

- o singură funcțiune amplasată pe o parcelă - unicitate funcțională;
- mai multe funcțiuni amplasate pe o parcelă - pluralitate funcțională,

Funcțiunea dominantă a zonei : instituții publice și servicii

Zona este compusă din:

- Terenuri pentru construcții administrative
- Terenuri pentru construcții comerciale
- Terenuri pentru construcții de cult
- Terenuri pentru construcții de cultură
- Terenuri pentru construcții de învățământ
- Terenuri pentru construcții de sănătate
- Terenuri pentru alte categorii de instituții publice și servicii

ART.10 - Functiunile complementare admise

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- activități economice mici și nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare.

4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile si subunitatile functionale propuse sunt :

ART.11 - Utilizari permise

Utilizările permise în zona ISc, sunt instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora – în mod special construcțiile comerciale (C).

ART.12 - Utilizari permise cu condiții

Utilizările permise condiționat pentru clădirii și terenurile din zona funcțională IS se referă intervențiile de desființare, construire și amenajare în zone cu valori ale patrimoniului cultural construit, în care intervențiile sunt permise condiționat.

ART.13 - Interdictii temporare

În zona funcțională IS se instituie interdicție temporară de construire și în funcție de situația în care se află o parcelă, autorizația de construire (A.C.) se acordă după cum urmează:

- a. În zona funcțională IS se acordă A.C. pe baza P.U.Z.+R. și P.U.D., elaborate și aprobată conform legii;
- b. În zonele cu valori ale patrimoniului cultural construit se acordă A.C. conform art. 4.4. al RLU PUG
- c. În zonele în care se vor realiza artere noi de circulație carosabilă sau pietonală sau în care se vor lărgi arterele de circulație existente, se acordă A.C. pe baza P.U.Z.+R., elaborat și aprobat conform legii;
- d. În zonele plantate existente (cu excepția activității de întreținere) și în zonele plantate propuse sau rezultate în urma amplasării altor funcțiuni, se acordă A.C. pe baza P.U.Z.+R., elaborat și aprobat conform legii.

Pentru zonele de mai sus realizarea oricărora construcții este interzisă până la întocmirea și avizarea în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 42/1997 a următoarelor studii:

D.U. pentru stabilirea prin studii specializate a zonificării funcționale și a condițiilor de principiu pentru dezvoltarea zonei centrale;

ulterior prin P.U.Z.+R. pentru definitivarea condițiilor de construire și a operațiilor premergătoare necesare care stabilească acțiunile ce revin administrației publice și diferenților investitorilor;

ulterior prin P.U.D. pentru particularizarea și detalierea condițiilor de construire pe fiecare parcelă.

ART.14 - Interdictii permanente

În subzona IS se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- 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 apelor meteorice.

5

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

A. Reguli de amplasare si de retragere minime obligatorii

ART. 15 - Caracteristici geometrice ale parcelelor

Parcelare - conform R.G.U. art. 30 și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Se stabilește pe baza unui studiu P.U.Z. pentru repectarea elementelor de baza: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp

ART. 16 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcele se va stabili prin P.U.Z.+R. aprobat.

Se permit retrageri de la aliniament în funcție de specificul funcțional al noii unități

Limitele de parcelă care mărginesc căile ferate proprietate publică a statului sunt considerate aliniamente ale acelor parcele, iar amplasarea clădirilor pe aliniamente trebuie să se facă după regulile de aliniere stabilite, prin P.U.Z.+R. elaborat în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.41/1997 și aprobată de CL.M.B..

ART. 17 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se va face potrivit cerintelor specifice din tema de proiectare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea construcțiilor în interiorul fiecărei parcele se va realiza conform regulelor specifice fiecărei subzone funcționale, prin P.U.Z.+R și P.U.D., care vor stabili laturile parcelelor pe care este posibilă realizarea pereților orbi (caicane) și laturile parcelelor față de care clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu fațade.

ART. 18 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

Distanta se poate reduce la jumata daca nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre ale incaperilor in care se desfasoara activitati permanente;

Se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

B. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul carosabil în interiorul fiecarei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din spațiul public și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirii. Accesele carosabile trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor și a clădirilor de pe parcelă.

Accesul pietonal în interiorul fiecarei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu din spațiul public de circulație pietonală (trotuar, circulație pietonală) și trebuie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație aie funcțiunilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor.

Accesul sau accesele pietonale trebuie organizate astfel încât să sublinieze reprezentativitatea funcțiunilor și clădirilor de pe parcelă.

ART. 19 - Stationarea autovehiculelor.

Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

C. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.20 - Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare

Racordarea la retelele edilitare existente de alimentare cu apă, de canalizare, de energie electrică, de gaze naturale, de telefonie este obligatorie pentru toate clădirile, iar racordarea la rețea de termoficare se va efectua doar acolo unde există posibilități tehnice.

ART.21 - Realizarea de retele edilitare

In funcție de situația existentă, beneficiarul poate să realizeze noi rețele tehnico-edilitare în cadrul zonei industriale cu respectarea legislației în vigoare.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, parcial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar, cu respectarea legislatiei in vigoare

ART.22 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

D. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART.23 - Parcelarea

Divizarea parcelelor existente trebuie să asigure în mod obligatoriu formarea de parcele ale căror dimensiuni să respecte condițiile de construibilitate ale parcelelor în conformitate cu actele normative în vigoare referitoare atât la funcțiunile existente, cât și la funcțiunile care se vor amplasa.

ART.24 - Inaltimea constructiilor

Regimul de înălțime al clădirilor este precizat prin P.U.G.Botosani și se va stabili în corelație cu necesitățile funcțiunilor respective și cu contextul urban prin P.U.Z.+R. elaborat și aprobat conform actelor normative în vigoare.

Inaltimea maxima admisibila este de 12,0 metri la cornisa;

ART.25 - Aspectul exterior al constructiilor

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R. și P.U.D., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite, reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

ART.26 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona aferenta locuirii și funcțiunilor complementare valorile stabilite pentru procentul de ocupare al terenului (POT) sunt :

POT max = 50% și

CUT max = 1 mp Adc/mp teren

E. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spatii verzi si imprejmuiiri

ART.27 - Paraje

Este obligatorie asigurarea condițiilor de parcare/garare a autovehiculelor necesare pentru desfășurarea tuturor activităților de pe fiecare parcelă din zona funcțională IS. C.L.M.B. va stimula realizarea construcțiilor subterane și/sau supraterane pentru parcare/gararea autovehiculelor în zonele limitrofe terenurilor IS, prin promovarea intereselor investitorilor care realizează construcții cu asemenea funcțiuni și prin restricționarea severă a utilizării în acest scop a domeniului public amenajat pentru circulația carosabilă sau pietonală. Realizarea construcțiilor cu funcțiunea de parcare/garare este condiționată de integrarea corectă în spațiul urban.

Este permisă asocierea, în aceeași clădire, a funcțiunii de parcare/garare cu alte funcțiuni compatibile. Propunerile din studiul pregătitor "Studiul de circulație generală" reprezentă, atât prevederi ale P.U.G.B. și R.L.U.B., cât și baza unor programe ale C.L.M.B. pentru reorganizarea sistemului de circulație din Municipiul BOTOȘANI în baza unor documentații de specialitate.

ART.28 - Spatii verzi si plantate

Calitatea spațiilor verzi din zona funcțională IS se va asigura de către C.L.M.B. prin întocmirea unui program privind activitatea în acest domeniu, pe baza studiului pregătitor referitor la "Spații verzi" și prin gestionarea la nivelul corespunzător a activității.

Se subliniază rolul deosebit de important pe care îl are compoziția spațiilor plantate în realizarea aspectului reprezentativ al clădirilor și al spațiilor urbane.

Pe fiecare parcelă este obligatorie, conform R.G.U. și a actelor normative specifice, amenajarea unor spații plantate proporțional cu suprafața parcelei (S.T.) și adecvate funcțiunii respective (cum ar fi de exemplu: cu rol de izolare, de igienă, decorativ și.a.), C.U. trebuie să stablească suprafața și, dacă este cazul, modul de organizare al spațiilor plantate cu caracter de agrement din interiorul parcelei care trebuie să răspundă unora din următoarele cerințe urbanistice:

- susținerea cu plantație a unui cap de perspectivă;
- evidențierea și protejarea unor exemplare dendrologice existente pe parcelă și care sunt deosebite prin formă, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare;
- asigurarea unui anumit tip de plantație între clădirea principală și aliniamentul parcelei (către stradă) sau între clădirea principală și parcela vecină (către incintele semipublice) definite conform art. 7.3.1.3 din RLU PUG
- realizarea împrejmuirilor din material dendrofloric;
- corectarea prin plantație a aspectelor neplăcute ale peisajului urban.

ART. 29 - Împrejmuiiri.

Realizarea împrejmuirilor pe toate limitele parcelei trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor de rezistență a construcțiilor,

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejmuirilor dinspre spațiile publice și semipublice, se stabilesc prin P.U.D., iar forma acestor împrejmuiiri este prezintă în Proiectului pentru Autorizarea Construirii (P.A.C.).

Se subliniază rolul deosebit pe care îl are construcția împrejmuirii în realizarea aspectului reprezentativ al spațiilor și ai clădirilor.

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejmuirilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R. și se detaliază prin P.U.D.

C.L.M.B. poate impune condiții suplimentare, pentru realizarea împrejmuirilor, care să stea la baza elaborării regulamentelor speciale și a P.U.Z.+R., referitor la:

- a. scopul deosebit, urmărit de edili și definit în tema de proiectare a P.UZ.;
- b. înălțimea minimă și maximă a împrejmuirii pe fiecare dintre limitele parcelei;
- c. conformația geometrică a împrejmuirii cu precizarea înălțimii, grosimii, traseului în plan, către spațiile publice sau incintele semipublice cu funcții complementare admise pe parcele distințe;
- d. precizări tehnice sau de detaliu și caracteristici referitoare la structura de rezistență, materialele, transparența/opacitatea textura, cromatică, care pot fi utilizate și cele care sunt interzise, dacă este cazul.

arh. C. Barladeanu

