

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

P.U.Z. - "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN" - in municipiul Botosani, str. Tulbureni, extravilan, NC/CF - 66741

TERMENI UTILIZATI IN P.U.Z.

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. aferent, toti termenii tehnici si indicatorii urbanistici sunt utilizati in concordanta cu prevederile privind explicatia termenilor utilizati din legislatia si normativele incidente in materie, si anume:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare
- Reglementarea tehnica – GM - 007 – 2000 – GHID PRIVIND ELEBORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

In cuprinsul P.U.Z. si R.L.U. se utilizeaza abrevierile din P.U.G. si R.L.U. Dorohoi.

DENUMIREA PARCELELOR

Pentru denumirea parcelelor rezultate s-a utilizat procedura de atribuire a numerelor postale pentru toate strazile prevazute in documentatie, atribuind numerele incepand de la originea strazilor, cu numere impare pe partea stanga a strazii si cu numere pare pe partea dreapta a strazii.

I. DISPOZITII GENERALE

art. 1. ROLUL R.L.U.

art. 1.1. R.L.U. aferent are caracter de reglementare specifica, detailata care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pentru parcela prevazuta in P.U.Z.

art. 1.2. R.L.U.este parte componenta P.U.Z. care are ca obiect: "INTRODUCERE IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN" in municipiul Botosani, str. Tulbureni, extravilan, NC/FC 66741.

- art. 1.3. R.L.U. aferent expliciteaza, detaliaza sub forma de prescriptii (permisivitati si restrictii) reglementarile din P.U.Z. structurate distinct pentru functiuneaprevazuta in P.U.Z..
- art. 1.4. R.L.U. aferent se compune din urmatoarele piese care au valabilitate numai impreuna:
- R.L.U. aferent
 - Plansa P.U.Z. – A01 – PLAN INCADRARE IN ZONA
 - Plansa P.U.Z. – A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
 - Plansa P.U.Z. – A04 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
 - Plansa P.U.Z. – A05 – PLAN DE SITUATIE – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR EXISTENT / PROPUNERE
- art. 1.5. Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale, cu o valabilitate de max. 5 ani de la aprobarea lui.
- art. 1.6. Pe baza P.U.Z. si R.L.U. aferent aprobat in concordanta cu prevederile lui, se vor emite de catre administratia publica locala, documentele premergatoare, necesare in vederea construirii tuturor obiectivelor de investitii prevazute in P.U.Z. si anume:
- Certificat de urbanism
 - Autorizatii de construire
- Prin P.U.Z. si R.L.U. aferent se asigura toate reglementarile necesare in scopul autorizarii directe a constructiilor si amenajarilor propuse, fara necesitatea intocmirii in prealabil a unei alte documentatii de urbanism pentru detalierea prevederilor din P.U.Z.

art.1.7. MODIFICAREA PREVEDERILOR DIN R.L.U. aferent

- art.1.7.1 In cazul in care din cauza modificarii conditiilor economice care au stat la baza elaborarii documentatiei sau in cazul aparitiei unor interese economice in teritoriu care nu au putut fi precizate la data elaborarii documentatiilor, P.U.Z. si R.L.U. aferent isi pierde valabilitatea si se reiau procedurile de elaborare si aprobare a unei noi documentatii de urbanism, intocmita in concordanta cu noile cerinte.

art. 2. BAZA LEGALA

- art.2.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent este elaborat in conformitate cu prevederile tuturor actelor normative in vigoare specifice si complementare domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului in principal cu:
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MDRAP nr. 839 / 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrurilor de constructii cu modificările și completările ulterioare
 - Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;
 - Ordinul MDRAP nr. 233 / 26.02.2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525 / 1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N din 16.08.2000
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata;
- Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobata prin Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si turismului nr. 2.701/2010;
- Ordin nr.119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Normativ pentru adaptarea cladirilor civile si spatiului urban aferent la exigentele persoanelor cu handicap, indicative NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei nr.649 din 25 aprilie 2001;
- Normativul P118/1999 privind securitatea la incendiu a constructiilor;
- N.P.24-1997 Normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme aprobat prin Ordinul MLPAT din 28.11.1997;
- Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998;
- STAS 10144/1-91 Strazi. Profiluri transversale – Prescriptii de proiectare;
- STAS 10144/2-91 Strazi. Trotuare, alei de pietoni si piste de ciclisti – Prescriptii de proiectare;
- STAS 10144/3-91 Strazi. Elemente geometrice – Prescriptii de proiectare;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificarile si completarile ulterioare;

art. 2.2. P.U.Z. si R.L.U. aferent sunt structurate si concepute in conformitate cu prevederile urmatoarelor norme tehnice:

- **GM – 010-2000** – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08/2000
- **GM – 007-2000** – GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM – aprobat prin ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

art. 3. DOMENIUL DE APLICARE, OBIECTUL P.U.Z.

art. 3.1. P.U.Z. si R.L.U. aferent cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor aplicabile pe urmatoarele terenuri:

- a) Terenul aflat in proprietatea beneficiarului ROMANIUC EDUARD, in suprafata de 1.549,00 mp compus din parcela cadastrala NC/CF-66741
- b) Parte din domeniul public al municipiului Botosani, constituita din fasia de teren situata intre aliniamentul parcelei NC/CF – 66741 si limita str. Tulbureni, in suprafata de cca. 80,00 mp, fasie pe care se vor realiza

lucrari pentru asigurarea accesului pietonal si carosabil la parcela si racordurile la retelele de utilitati urbane.

- art. 3.2 Obiectivele principale ale P.U.Z. sunt urmatoarele:
- introducerea parcelei NC/CF – 66741 in suprafata de 1549,00 mp in **intravilanul municipiului Botosani**
 - modificarea folosintei terenului din pasune si faneata in curti constructii
 - introducerea parcelei in subzona functionala **LMu1 subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00 m.**
 - determinarea conditiilor de constructibilitate (regimul de construire) a regulilor privind configurarea, volumetria si expresia arhitecturala pentru constructiile propuse
 - determinarea lucrarilor de constructii si de amenajare a terenului necesare in vederea bunei functionari a locuintei
 - stabilirea permisiunilor si restrictiilor aplicabile pe zona de interventie din afara limitei de proprietate, necesare in vederea asigurarii accesului la parcela si racordarea la retelele edilitare
- art. 3.3. Ca urmare a aprobarii P.U.Z. si R.L.U. aferent suprafata **INTRAVILANULUI municipiului Botosani va creste cu 1.549,00 mp, reprezentand suprafata parcelei NC/CF – 66741** aflata in proprietatea lui ROMANIUC EDUARD.
- art. 3.4. Zonificarea functionala a terenurilor care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane propuse si de ponderea acestora pe intreg teritoriul studiat de omogenitatea functionala a fiecarei zone, de configuratia naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate presupus a se obtine
- art. 3.5. Regulamentul local de urbanism este conceput si structurat cu prevederi distincte si specifice aplicabile pentru fiecare zona functionala din teritoriul studiat prezentat in art. 3.1.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

art. 4. **Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- art. 4.1. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent, descrise la art.3.1., nu se afla intr-una din urmatoarele situatii:
- terenuri cu destinatie forestiera
 - zona cu resurse ale subsolului
 - resurse de apa
 - zone cu valoare peisagistica
 - zone naturale protejate
 - zone cu monumente istorice sau situri arheologice
- art. 4.2. Pastrarea si protejarea integritatii mediului, imbunatatirea cadrului natural si construit se face prin respectarea si aplicarea in totalitate a reglementarilor privind : construirea si utilizarea constructiilor si amenajarea in concordanta cu rolul functional alocat fiecarui teren care face parte din teritoriul reglementat, descris in art. 3.1.

art. 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- art. 5.1. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent nu se afla in zone expuse la riscuri naturale sau zone expuse la riscuri tehnologice.
- art. 5.2. Terenurile care fac obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent au asigurata stabilitatea generala si locala in conditiile tehnice determinate prin STUDIUL GEOTEHNIC anexat documentatiei.
- art. 5.3. R.L.U. aferent prevede pentru parcela NC/CF – 66741 modificarea functiunii din **TAG – zona cu terenuri agricole in LMu1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltimea pana la 10,00m** in vederea obtinerii unor cladiri solide din punct de vedere constructiv realizate si calculate in concordanta cu:
- prevederile Legii nr. 10/1995 privind CALITATEA IN CONSTRUCTII cu modificarile si completarile ulterioare
 - prevederile STUDIUL GEOTEHNIC
 - prevederile normativului P118 – 99 – Normativ de siguranta la foc
- art. 5.4. Se mentine integritatea si functionalitatea domeniului public reprezentat de strazile limitrofe din care se va asigura accesul la parcela care obiectul P.U.Z. si R.L.U. aferent.
- art. 5.5. Se admit lucrari de modificare locala a strazii Tulbureni necesare pentru realizarea lucrarilor de racordare la retelele edilitare urbane, conditionat de respectarea tuturor normelor tehnice aplicabile realizarii strazilor in localitatile urbane.

art. 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- art. 6.1. **ORIENTAREA FATA DE PUCTELE CARDINALE**
Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei ne.3 la R.G.U. (H.G. 525/1996).
Ferestrele incaperilor de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate cu precadere spre laturile libere (neconstruite) ale parcelelor. Se recomanda evitarea amplasarii dormitoarelor spre nord.
- art. 6.2. **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**
Aliniamentul reprezinta limita de separatie intre proprietatea publica, str. Tulbureni si parcela aflata in proprietatea beneficiarului Romaniuc Eduard.

Alinierea cladirii principale se face retras de la aliniament, in prelungirea fatadei principale a cladirii existente pe parcela invecinata cu latura de nord-vest a parcelei, pe un aliniament perpendicular pe limita de nord-vest a proprietatii, retras cu 10,40m de la coltul proprietatii (punctul topografic nr. 101).
- art. 6.3. **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

Retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si de fund ale parcelelor sunt urmatoarele :
- lateral, retras cu min. 1,50m de la limita de nord-vest
 - lateral, retras cu min. 6,00m de la limita de sud-est
 - posterior, retras cu min. 28,00m de la limita posterioara

Suprafata de teren determinata de alinierea cladirilor, limitele laterale si limita posterioare constituie edificabilul parcelei
Amplasarea cladirilor se face in mod obligatoriu integral in edificabilul parcelei.

art. 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art. 7.1. Accesul carosabil si pietonal la parcela se asigura in mod obligatoriu din domeniul public, str. Tulbureni.

art. 7.2. Pentru asigurarea acceselor la parcela se admit lucrari de interventie asupra domeniului public, str. Tulbureni, pe zona cuprinsa intre aliniamentul parcelei si carosabilul str. Tulbureni pentru urmatoarele lucrari:
- construire a doua podete din beton, unul pietonal cu latimea de max. 2,00m si unul carosabil cu latimea de max. 5,50m

art. 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

art. 8.1. Este obligatorie racordarea constructiilor la retelele tehnico-edilitare existente in zona pentru: apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

art. 8.2. Lucrarile de racordare la retelele de utilitati existente in lungul str. Tulbureni se vor realiza in sistem subteran iar bransamentele se vor realiza la limita de proprietate.

art. 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcela care face obiectul P.U.Z. este construabila pentru ca indeplineste toate conditiile de constructibilitate prevazute in R.L.U. Botosani, si anume:

- unghiurile intre laturile parcelei sunt cuprinse intre 75 °si 105°.
- lungimea aliniamentului este mai mare de 9,00m
- adancimea parcelei este mai mare de 12,00m
- suprafata parcelei este mai mare de 200,00mp

art. 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art.10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SI DIMENSIONAREA PARCAJELOR

Este obligatorie asigurarea pe parcela a unei platforme de parcare dimensionata pentru doua autoturisme.

art.10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI

Pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol ambiental si de protectie care sa insumeze min. 10% din suprafata parcelei.

III. REGLEMENTARI SPECIFICE, DETALIAE, APLICABILE PARCELEI NC/CF - 66741

art. 11. Parcela care face obiectul P.U.Z. i se aplica toate prevederile subzonei functionale **LMu1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA (locuinte si functiuni complementare) DE TIP URBAN, CU REGIM DE INALTIME P.**

P+1, P+2, CU INALTIMEA PANA LA 10,00m, DIN R.L.U. Botosani aflat in valabilitate

- art.12 In subzona functionala **LMu1** functiunea dominanta in fiecare cladire este locuirea.
- art.13 Utilizarile permise pentru parcela sunt locuirea, ca activitate preponderenta pe parcela, cu ponderea din suprafata desfasurata a cladirii principale (locuinta) de minimum 75%
- art.14 Pe parcela se poate realiza si o cladire secundara, anexa a cladirii principale, in urmatoarele conditii:
- cladirea anexa sa fie utilizata pentru activitati complementare locuirii, cum ar fi: depozitare, bucatarie de vara, etc.
 - suprafata totala a anexei sa fie mai mica de 10% din suprafata parcelei
- art.15 Alinierea cladirii principale, locuinta, se stabileste retrasa de la aliniamentul parcelei, cu 110,40m de la coltul de vest al parcelei.
Anexa gospodareasca se va amplasa in partea din spate a parcelei, retrasa la min. 6,00m de la fatada posterioara a locuintei
- art.16 Retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale si de fund a parcelei vor fi urmatoarele:
- lateral, retras cu min. 1,50m de la limita de nord-vest
 - lateral, retras cu min. 6,00m de la limita de sud-est
 - posterior, retras cu min. 28,00m de la limita posterioara
- art.17 Regimul de inaltime si inaltimea maxima a cladirilor vor fi urmatoarele:
- pentru cladirea principala – locuinta
 - regim de inaltime D+P
 - h. max. la cornisa in planul fatadei principale – 4,60m
 - h. max. la cornisa in planul fatadei posterioare – 6,70m
 - pentru cladirea secundara – anexa
 - regim de inaltime P
 - h. max. la cornisa in planul fatadei principale – 3,20m
 - h. max. la cornisa in planul fatadei posterioare – 4,20m
- art.18 Conditii de densitate a construirii pe parcela sunt urmatoarele:
- pentru cladirea principala – locuinta
 - S.C. max. = 160,00 mp
 - S.D. max. = 260,00 mp
 - pentru cladirea secundara – anexa
 - S.C. max. = 50,00 mp
- P.O.T.** procent de ocupare a terenului – **max. 13,60%**
C.U.T. coeficient de utilizare a terenului – **max. 0,200**
P.O.T. si C.U.T. sunt calculati insumand S.C. si S.D. pentru ambele corpuri de cladire.
- art.19 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior al constructiilor nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- art.20 Volumul cladirilor poate fi subliniat, accentuat prin: culoarea peretilor, natura

materialelor utilizate si/sau prin textura materialelor utilizate, in urmatoarele conditii:

- se utilizeaza pentru pereti predominant culori deschise fara contrast puternic, contrast realizat predominant prin tonuri de culoare
- pentru sublinierea volumetriei, contrastul de nuanta al culorilor poate fi intarit de contrastul de rugozitate al materialelor si/sau de alcatuirea unor parti din volumul constructiei din materiale naturale (piatra si/sau lemn)
- se interzice utilizarea culorilor tari si a contrastelor puternice

art.21 Acoperisul cladirilor se va realiza in sistem sarpanta in patru ape.

art.22 Pe zona amenajabila a parcelei se pot executa urmatoarele categorii de lucrari:

- alei si trotuare pentru accesul la cladiri si trotuare perimetrare de protectie in suprafata totala de cca. 99,00 mp reprezentand o pondere de cca. 6,40% din suprafata parcelei
- platforma de parcare pentru doua autoturisme cu o suprafata de cca. 93,00 mp reprezentand o pondere de cca. 6,00% din suprafata parcelei
- retele de utilitati de incinta, realizate in sistem subteran pentru: apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale
- spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de cca. 1147,00 mp reprezentand o pondere de cca. 74,00% din suprafata parcelei
- imprejmuiri pe laturile de nord-est, sud-est, sud-vest si partial nord-vest.

art.23 Imprejmuirile trebuie sa respecte prevederile Codului Civil si ale normativelor de rezistenta a constructiilor

art.24 Imprejmuirile vor respecta urmatoarele reguli:

- imprejmuirea spre strada cu lungimea de 20,93m va avea inaltimea maxima de 1,80m si va fi alcatuita din segmente care vor urma panta terenului sistematizat
- imprejmuirea va fi compusa din soclu din beton armat cu cuprinsa intre 0,30m si 0,50m, cu panouri din grilaj metalic cu inaltimea de max. 1,50m fixate pe stalpi metalici sau din beton armat
- imprejmuirile spre limitele laterale si spre limita posterioara vor avea inaltimea de max. 2,00m si vor fi alcatuite din panouri care vor urma panta terenului sistematizat
- imprejmuirile se vor putea realiza in sistem transparent si/sau opac in functie de efectul ambiental urmarit

SEF PROIECT

INTOCMIT

arh. Dan Octavian BOTEZ

B.I.A. SANDU E. DAN
arh. Dan SANDU