

REGULAMENT DE URBANISM

P U Z

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

CUPRINS:

- I. DISPOZIȚII GENERALE
 1. Rolul RLU
 2. Baza legală a elaborării
 3. Domeniul de aplicare

- II. REGULI DE BAZĂ privind modul de ocupare al terenurilor
 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
 6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

- III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR

ÎNTOCMIT,

arh. Raluca Prisacariu

REGULAMENT DE URBANISM

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

aleea. A.S.Puskin, fn, mun. Botosani

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U. AFERENT P.U.Z.

RLU aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului proprietate , teren pe care se dorește realizarea unui ansamblu rezidențial (locuințe colective D+P+2E cu spații comerciale la parter, parcuri, spații verzi, locuri de joacă pentru copii,etc), dar și modul de utilizare a rețelelor edilitare și a căilor de comunicație din interiorul parcelei în relație cu cele exterioare. Regulamentul însoțește PUZ și planșele aferente acestuia.

Regulamentul este aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Botosani și este act de autoritate locală.

Rolul RLU constă în explicitarea și detalierea prevederilor din PUG și PUZ în conformitate cu Regulamentul General de urbanism (RGU), aprobat prin HGR 525 / 27 iunie 1996.

Regulamentul de față conține reguli specifice de urbanism completând și detaliind RLU al mun. Botosani.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legii 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ,cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (publicat în Monitorul Oficial nr. 149 din iul. 1996);
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG mun. Botosani.
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ , indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Odata aprobat P.U.Z+R.L.U aferent prin Hotararea Consiliului Local, acesta constituie act de autoritate a administratiei publice locale.

R.L.U. se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea reglementarilor cuprinse in RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1.1. Terenuri curti-constructii in intravilan

Planul Urbanistic Zonal propus cuprinde terenul identificat cu NC/CF 68883, categoria de folosinta pasune , situate partial in intravilan. Se propune schimbarea zonificarii functionale a terenului din TAG – terenuri agricole in LMu1- subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2; introducere teren in intravilan (S = 4759.00 mp).

Planul Urbanistic Zonal propus nu cuprinde zone cu valoare peisagistica deosebita sau zone naturale protejate.

1.3. Zone construite protejate

Parcela studiata nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si nu prezinta un caracter special din punct de vedere arhitectural pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

1.4. Resursele subsolului

Planul Urbanistic Zonal propus nu cuprinde terenuri care contin resurse identificate ale subsolului.

1.5 Suprafete impadurite

Planul Urbanistic Zonal propus nu cuprinde suprafete de teren impadurit.

Vegretatia existenta este formata din ierburi si arbusti.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.1. Expunerea la riscuri naturale

Conform studiului geotehnic elaborat, terenul studiat pentru amplasarea constructiilor nu este supus pericolului inundatiilor si nu ridica probleme de stabilitate.

2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

2.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Functiunea dominanta in UTR este locuirea (**LMu1**).

2.4. Lucrari de utilitate publica

In urma propunerilor din PUZ nu vor fi necesare schimburi, concesiunari sau alte lucrari de utilitate publica.

3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1. Constructiile propuse vor respecta conditiile de amplasare in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

3.2. Amplasarea constructiilor fata de axul strazii

Constructia propusa se va amplasa la aprox. 14.00m fata de axul aleei A.S.Puskin.

3.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei

În raport cu limitele parcelei edificabilul va fi amplasat astfel:

- **retragere faţă de aliniament** - min. 7,00 m (cca. 14,00 m din axul drumului)
- **retragere faţă de limitele laterale**
- faţă de limita de proprietate din stânga – min. 4,00 m
- faţă de limita de proprietate din dreapta – min. 11,00 m
- **retragere faţă de limita posterioară** – min. 6,00 m

3.4. Retragerea minima fata de aliniament este stabilita prin PUZ la aprox. 7.00m.

3.5. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00m.

Suprafeţele construite nu depăşesc limitele minime impuse de RLU pentru realizarea unei constructii.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1. Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie libere în permanenţă.

4.2. Amplasarea construcţiilor în parcelă va ţine cont de următoarele condiţii specifice:

a. Amplasarea construcțiilor față de drum se face în conformitate cu avizele obținute de la deținătorii de rețele și cu condiția de securitate a drumului public.

b. Asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare și spațiilor de siguranță.

c. Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine.

d. Asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau de poluare.

e. Rezolvarea pe suprafața parcelei a cerințelor funcționale inclusiv a celor complementare, cum ar fi: parcaje, garaje, accese pentru autovehicule și pentru pietoni, rețele de utilități tehnologice subterane și aeriene ș.a., fără a greva domeniul public.

4.3. Pe parcelă accesul carosabil și pietonal din spațiul public va fi realizat direct din aleea A.S.Puskin, drum pietruit, cu lățimea carosabilului cuprinsă între 3.00m-4.00m în dreptul zonei studiate, care face legătura cu str. Tulbureni.

Amenajările speciale din spațiul public necesare siguranței circulației pietonale și a accesului în parcelă se stabilesc și se realizează de CL care poate impune contribuția financiară a beneficiarului în condiții de interes. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice și a parcajului public. Se recomandă gruparea parcajelor.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

5.1. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente din parcelă se va face în felul următor:

a. În urma studiilor de redimensionare a fiecărui tip de rețea tehnico – edilitară în parte, avizate și aprobate conform actelor normative.

b. În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la următoarele tipuri de rețele:

- **apă potabilă:** În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico – edilitare la limita str. Tulbureni, astfel încât obiectivul proiectat poate fi racordat prin extinderea rețelei existente în zona.
- **canalizare:** În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico – edilitare la limita str. Tulbureni. Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul conductelor și evacuate spre caminele de canalizare exterioare care se vor monta la min. 1.50m față de constructive și dirijate gravitațional către rețeaua existentă în zona.
- **energie electrică:** Rețeaua din zona are capacitatea necesară pentru a prelua consumul necesar obiectivului proiectat;
Racordurile se vor realiza cu cabluri subterane.
- **rețea publică pentru telefonie**

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico – edilitare la limita str. Tulbureni

Se prevede racordarea la rețeaua existentă în zonă;

Racordul se va asigura într-un cămin subteran; traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

▪ **Gospodărie comună**

Sortarea, evacuarea și depozitarea se va face în puzele individuale, amplasate într-un loc special amenajat în acest sens.

Se vor respecta avizele și contractele cu cei ce asigură colectarea acestora.

Toate costurile legate de utilități (apa, canal, electrice, telefonie) vor fi suportate de beneficiar.

c. rețelele tehnico – edilitare de orice natură, situate în spațiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la rețelele tehnico – edilitare la rețelele interioare parcelei vor fi realizate deasemeni subteran.

5.2. Realizarea de rețele tehnico – edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente se vor face pe baza studiilor de fezabilitate și pe baza PUZ aprobat, fiind investiții proprii a persoanelor interesate .

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

6.1. Caracteristicile parcelei studiate:

Terenul luat în considerare pentru realizarea obiectivului PUZ, cu folosința actuală de TEREN PASUNE($s = 7889.00\text{mp}$) este situat:

- în INTRAVILANUL mun. Botosani - $s = 3130.00\text{mp}$ - PC 394, 399/50
- în EXTRAVILANUL mun. Botosani - $s = 2658.00\text{mp}$ - PC 394, 399/50
- $s = 2101.00\text{mp}$ - PC 399/10, 399/29, 394/10, 394/29
- în S-E localității, cu deschidere la aleea A.S.Puskin .
- în UTR nr.59 (I.L.F.) - **TAG**- zonă cu terenuri agricole .
- identificat prin NC / CF 68883.
- în afara limitei de stabilitate a mun. Botosani
- în limita zonei de protecție pe baza normelor sanitare Stația de Epurare Tulbureni.
- imobil aflat sub incidența art.3 alin (1) din Legea 17/2014.

6.2. Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate.

6.3. Înălțimea cladirilor

Înălțimea la cornisa a cladirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă de 10m, respectiv regimul de înălțime P, P +1E, P +2E.

Se admit nivele parțiale (demisol, subsol).

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

7.1. Spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente plantate cu rol decorativ dar și de protecție în suprafața de 3979.00m (aprox. 50% din suprafața terenului), conf. prezentului PUZ.

Se vor amenaja locuri de joacă pentru copii în suprafața de 200 mp.

7.2. Se propune sistematizarea verticală a terenului pentru racordarea la amenajările existente și propuse.

7.3. Împrejmuiri

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

Construcțiile vor fi amplasate la cel puțin 2,00 m față de proprietatea vecină. Astfel vor fi evitate discuțiile privind amplasarea ferestrelor.

Înălțimea împrejmuirii nu va depăși înălțimea de 1,8 m și va fi executată în sistem transparent .

Portile de acces pe proprietate se vor deschide spre interiorul parcelei, **nu** către strada .

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ ȘI PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR

Conform P.U.G. – BOTOSANI ART.8.59. amplasamentul se situează în UTR nr.59 (I.L.F)- zona situată parțial în intravilan și parțial în zona centrală a mun. Botosani – centrul secundar Tulbureni.

TAG -zona cu terenuri agricole.

Funcțiunea dominantă în UTR este locuirea (**LMu1**)

Zona actualmente este în curs de dezvoltare atât din punct de vedere urbanistic cât și din punct de vedere edilitar, cu clădiri (locuințe și și funcțiuni complementare) cu înălțimi de până la 10.00m.(P, P+M, P+1).

Proprietățile din imediată vecinătate cu amplasamentul studiat sunt ocupate parțial de construcții.

Funcțiuni admise: IS, LMu2, LMre 1, I1, I2, A, Pp, Pcs, GC+TE, Ccr, TA.

Funcțiuni interzise : LMrf1, LMrf2, LMre , Liu1, Liu2, CCf, S

POT maxim admis = conf. art. 7.12 din RLU

CUT maxim admis = conf. art. 7.12 din RLU

Teren situat în afara limitei de stabilitate

Teren situat în limita zonei de protecție pe baza normelor sanitare Stația de Epurare Tulbureni.

Teren aflat sub incidența art.3 alin (1) din Legea 17/2014.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUASA

Pentru parcela de referință (S teren = 7889 mp) **se propune modificarea zonei functionale existente TAG corespunzător noii funcțiuni propuse LMu1 – subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2; introducerea terenului în intravilan (S = 4759.00 mp).**

- parcela de referință S – 7889,00 mp
- Edificabil –C1+C2+C3 (locuințe colective+individuale) – 4450,00 mp (cca. 56%)
- Spații verzi – 1079,80 mp (cca. 14%)
- Circulații, parcaje, platforme – 2360 mp (cca. 30%)

SUBZONA EDIFICABIL

- C 1 – LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E– 33 APARTAMENTE / se vor asigura 33 de locuri de parcare, câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
 - la demisol: min.10 locuri de parcare, spații comerciale
 - la parter: 11 APARTAMENTE CU 2/3 CAMERE;
 - la etajul 1: 11 APARTAMENTE CU 2/3 CAMERE;
 - la etajul 2: 11 APARTAMENTE CU 2/3 CAMERE;

(H maxim 10.00m de la CTS)

 - **SC = 850.00mp**
 - **SCD = 3400.00mp**

- C 2 – LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E– 12 APARTAMENTE / se vor asigura 12 de locuri de parcare, câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
 - la demisol: 4 APARTAMENTE CU 2 CAMERE;
 - la parter: 4 APARTAMENTE CU 2 CAMERE;
 - la etajul 1: 2 APARTAMENTE CU 4 CAMERE;
 - la etajul 2: 2 APARTAMENTE CU 4 CAMERE;

(H maxim 10.00m de la CTS)

 - **SC = 350.00mp**
 - **SCD = 1400.00mp**

- C 3 – 2 LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE D+P+1E–se vor asigura 2 de locuri de parcare, câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
 - la demisol: GARAJ+SPATII TEHNICE;
 - la parter: ZONA DE ZI;

- la etajul 1: ZONA DE NOPTE;
(H maxim 10.00m de la CTS)
- SC = 350.00mp
- SCD = 1050.00mp

SUBZONA CIRCULAȚII

Se propune amenajarea accesurilor pietonale și carosabile din aleea A.S.Puskin.

ACCESURI CAROSABILE ȘI PIETONALE

În concordanță cu topografia și configurația terenului se propune amenajarea accesului carosabil și pietonal din aleea A.S.Puskin.

Pentru amenajarea accesurilor carosabile și pietonale se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între stradă și parcela care generează P.U.Z.-ul, teren aflat în proprietate publică a municipiului Botoșani.

Se va amenaja pe cheltuiala investitorului o suprafață de teren de cca. 375,00 mp. Suprafața se întinde pe toată lungimea aliniamentului de cca. 103,00 m și va fi remodelată astfel:

- accese carosabile la parcelă – S = cca 50,00 mp;
- trotuare și acces pietonal la parcela – S = 150,00 mp;

ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Se vor amenaja locuri de parcare atât la nivelul solului, cât și la demisolul corpului C1.

CIRCULAȚII PIETONALE

Se vor amenaja accesurile pietonale din trotuarul la aleea A.S.Puskin spre fațada principală a corpurilor C1, respectiv C2 și trotuare perimetrare de protecție, în jurul clădirilor.

SUBZONA SPAȚII VERZI ȘI DE JOACA

Suprafața estimată pentru realizarea de spații verzi și plantate este de 3979.00 mp (50.44% din suprafața totală a parcelei). Pe spațiul verde aferent imobilului C1, în zona frontala a acestuia se va amenaja un loc de joaca de aprox.200 mp. cu dotari omologate , aferente acestui tip de activitate care sa deserveasca imobilele propuse.

1. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului - **P.O.T. va fi de 20.00%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului **C.U.T. va fi de 0.75**

**BILANȚ TERITORIAL AL PARCELEI
PROPUNERI PUZ**

| BILANȚ TERITORIAL | | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|----------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| suprafata totala teren | | 7889.00 | 100.00 | 7889.00 | 100.00 |
| <i>Suprafata studiata 7889.00mp, din care 3130.00 mp in intravilan</i> | | 3130.00 | 39.68 | 4759.00 | 60.32 |
| circulatii | platforme carosabile | 0.00 | 0.00 | 1460.00 | 18.51 |
| | platforme pietonale | 0.00 | 0.00 | 900.00 | 11.41 |
| constructii | | 0.00 | 0.00 | 1550.00 | 19.65 |
| SC | | | | 1550.00 | |
| SD | | | | 5850.00 | |
| spatii verzi / plantatii | | 0.00 | 0.00 | 3979.00 | 50.44 |
| INDICATORI URBANISTICI | | | | | |
| PROCENT OCUPARE TEREN (POT %) | | 0.00 | | 19.65 | |
| COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT) | | 0.00 | | 0.74 | |
| PROCENT OCUPARE TEREN (POT %) REGLEMENTAT PRIN PUZ | | | | 20.00 | |
| COEFICIENT OCUPARE TEREN (CUT) REGLEMENTAT PRIN PUZ | | | | 0.75 | |
| INTRAVILAN EXISTENT | | | | 3130 .00 | |
| INTRAVILAN PROPUS | | | | 4759 .00 | |

Întocmit,
arh. Prisacariu Raluca

Coordonator urbanistic,
arh. urb. Tulbure Mihai